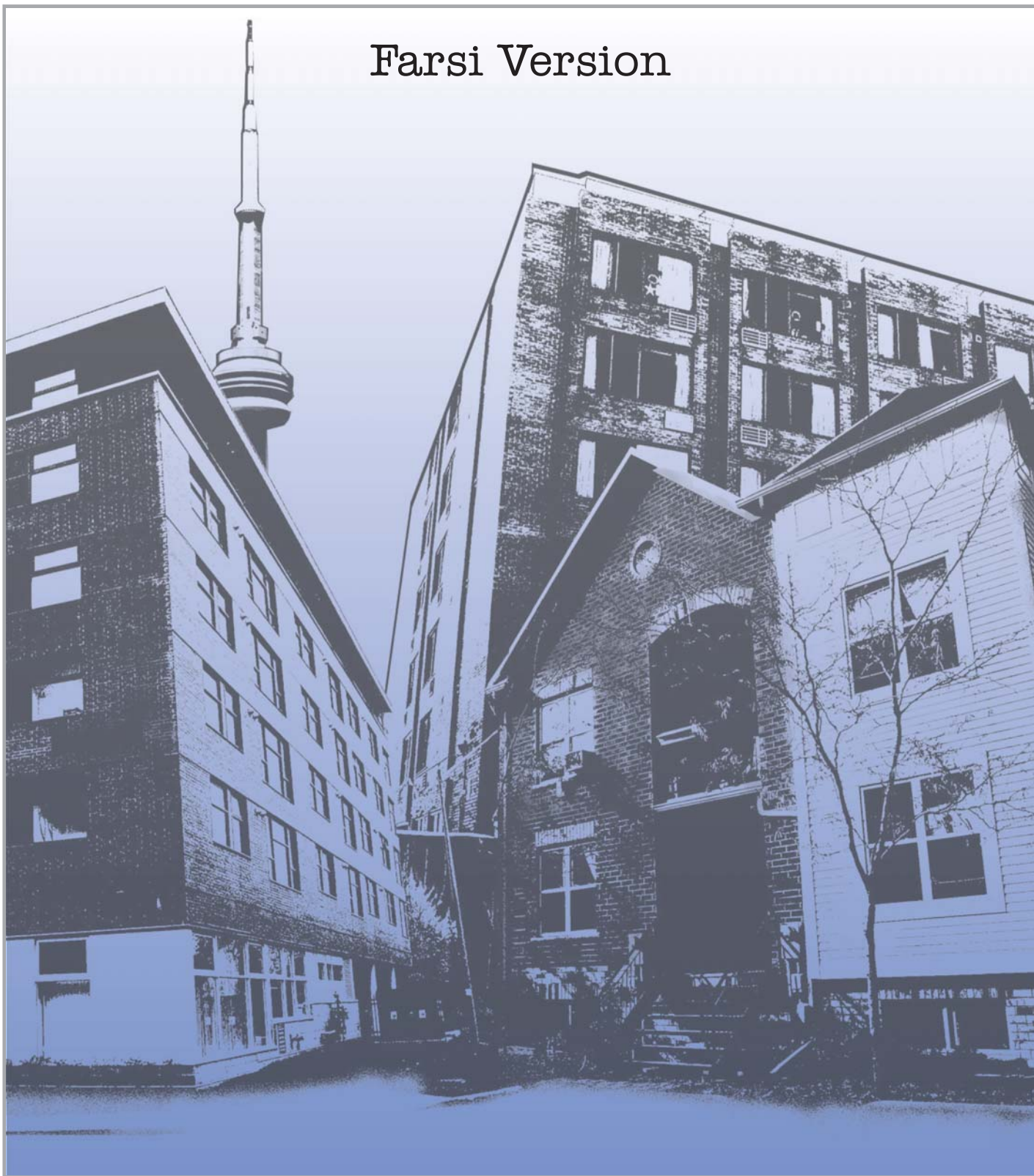


راهنمای کمک به مستاجرین

Farsi Version



Federation of Metro Tenants' Associations

قدردانی

تهیه ی این دفترچه راهنما بدون محبت و سخاوت‌مندی شمار بسیاری از مردم میسر نمی شد.

کمک‌های مالی برای تهیه و ترجمه Tenant Survival Manual (راهنمای کمک به مستاجرین) از طریق یک کمک هزینه از طرف Law Foundation of Ontario فراهم شده است. این راهنما بوسیله Federation of Metro Tenants' Associations تهیه شده و بوسیله ی City of Toronto تأمین بودجه میشود.

یکبار دیگر از پشتکار و تلاش ، Kenn Hale در South Etobicoke Community Legal Services که تخصص و وقت خود را برای بررسی این راهنما و بخصوص مطالب مربوط به تخلیه در اختیار ما قرار داد و همچنین از David Spence در City of Toronto City Planning که توجه خاصی را به فصل مربوط به تغییر و تخریب کاندومینیوم مبذول داشت عمیقاً قدردانی می کنیم.

از Jamie McEachern برای طراحی جلد این راهنما بسیار سپاسگزار هستیم.

بالاخره، از کارمندان Federation of Metro Tenants' Associations بخصوص Hotline Coordinator Emmy Pantin که بدون کمک و حمایت آنان این راهنما هرگز نوشته نمی شد، سپاسگزاریم.

Jed Kilbourn
2007, تورنتو

این چاپ *Tenant Survival Manual* (راهنمای کمک به مستاجرین) اهدا میشود به *Fred Gloger* ، کسی که اولین راهنمای مستاجرین را در سال 1983 خلق کرد. *Fred* در سال 2005 در سن 43 سالگی درگذشت.



The Law Foundation of Ontario
Building a better foundation for justice in Ontario



Federation of Metro
Tenants' Associations

فهرست مطالب

- 2 مقدمه**
- 3 قوانین**
قوانین مربوط به اجاره اماکن مسکونی
قوانین مربوط به Landlord and Tenant Board هیئت نظارت بر مالک و مستأجر
- 4 آیا شما تحت پوشش قوانین مربوط به اجاره اماکن مسکونی هستید؟**
بازار خصوصی مسکن
خانه های دولتی
- 5 قبل از اینکه شما نقل مکان کنید**
قرارداد اجاره
تبعیض
اطلاعات برای مستاجرین جدید
پیش پرداخت اجاره ی ماه آخر
بیعانه برای کلید
هزینه های غیر قانونی
- 10 اجاره**
افزایش اجاره بها
اجاره بهای من هر چند وقت یکبار می تواند افزایش یابد؟
چقدر اجاره ی من میتواند افزایش یابد؟
توافق نامه ی افزایش اجاره بها
بالا تر از شاخص افزایش اجاره
کاهش اجاره بها
کاهش خودبخودی اجاره
ثابت کننده های اجاره
آیا برای پرداخت اجاره بهای خود مشکل دارید؟
اجاره در خانه های دولتی
- 14 نگهداری و تعمیرات**
- 17 همکاری**
- 18 محدوده ی شخصی**
قفل ها و کلیدها
اذیت و آزار
- 20 خاتمه دادن به اجاره**
اعطای مدت اجاره به مستاجر فرعی (سابلت)
واگذار کردن مدت اجاره

22	تخلیه مراحل تخلیه خراب کردن و تغییر به کاندومینیوم
29	چگونگی تشکیل پرونده برای یک دادخواست
32	استماع میانجیگری
34	مراکز دریافت کمک
38	منابعی برای مستاجرین درخواست تعمیرات پیگیری درخواست تعمیرات تقاضای واگذاری شروع واگذاری تقاضای سابلت مقدمات سابلت قرارداد سابلت قرارداد هم خانه نامه در باره ی بهره نامه ی تخلیه یا پایان قرارداد

مقدمه

Tenant Survival Manual (راهنمای کمک به مستاجرین) برای اولین بار در سال 1985 به امید دادن درکی بهتر به مستاجرین در تورنتو از قانون مالک و مستاجر و چگونگی تاثیر این قانون بر آنها تهیه شد. از آن زمان Tenant Survival Manual تغییرات زیادی کرده است و بصورت مداوم براساس قوانین جدید تنظیم شده است تا جدیدترین اطلاعات روز را در ارتباط با حقوق و مسئولیت به مستاجرین ارائه دهد.

در 31 ژانویه سال 2007 قانون حاکم بر روابط بین مالکین و مستاجرین تغییر کرد. قانون جدید *قانون اجاره ی املاک مسکونی* نامیده میشود.

Tenant Survival Manual (راهنمای کمک به مستاجرین) در راستای درک بهتر از *قانون اجاره ی املاک مسکونی* و کمک برای پاسخگویی به سوالاتی که شما ممکن است در مورد حقوق و مسئولیتهایتان داشته باشید طراحی شده است.

مستاجرینی که در راستای احقاق حقوقشان در جستجوی خدماتی هستند میتوانند از راهنمای Tenant Survival Manual (راهنمای کمک به مستاجرین) به عنوان یک منبع استفاده کنند. این راهنما جانشینی برای مشاوره های قانونی نیست- اگر شما به کمکهای قانونی نیاز دارید با یک وکیل، مشاور حقوقی، یا کلینیک حقوقی مرکز اجتماعات محلی خود تماس بگیرید، برای کمک به یافتن کلینیک حقوقی مرکز اجتماعات محلی خود، لطفاً به بخش *مراکز دریافت کمک* در پشت این راهنما مراجعه کنید. شما همچنین می توانید با **Tenant Hotline** در **9494-921-416** تماس حاصل فرمایید.

علاوه بر *قانون اجاره ی املاک مسکونی*، دو قانون دیگر نیز در انتاریو وجود دارد که از حقوق مستاجرین دفاع می کند:

- اولین آنها نظام نامه ی حقوق بشر انتاریو (*OHRC*) است. این قانون مسئولیت دارد تا اطمینان حاصل کند که مردم به دلیل نژاد، رنگ، ملیت، توانایی، جنسیت، موقعیت خانوادگی، تمایلات جنسی، یا به دلیل اینکه آنها در ولفر و یا تحت سایر حمایتهای مالی هستند، مورد تبعیض قرار نمیگیرند.
- دومین قانون، قانون اصلاح خانه های دولتی (*SHRA*)، نامیده میشود که مسئول تعیین چگونگی اداره ی خانه های دولتی و بخصوص چگونگی محاسبه ی اجاره بها است.

(راهنمای کمک به مستاجرین) Tenant Survival Manual اصولاً به منظور کمک به مستاجرین برای فهمیدن *قانون اجاره ی املاک مسکونی* می باشد.

توجه: اگر شما در انتاریو مستاجر هستید مطالب قید شده در این راهنما در مورد شما صدق میکند. با این وجود، بسیاری از منابعی که ما فهرست کردیم فقط در شهر تورنتو قابل دستیابی هستند. اگر شما در تورنتو زندگی نمیکنید اما در مورد قانون سوالهایی دارید، میتوانید با هیئت مالک و مستاجر و یا کلینیک حقوقی مرکز اجتماعات محلی خود تماس بگیرید. بخش *مراکز دریافت کمک* را در پشت همین راهنما ملاحظه فرمایید

قانون

قانون اجاره ی املاک مسکونی

قانون اجاره ی املاک مسکونی و یا RTA قانونی است که حاکم بر روابط بین مالکین املاک مسکونی و مستاجرین در انتاریو می باشد. این قانون از 31 ژانویه سال 2007 به اجرا در آمد.

در این راهنما **بخشهایی** از قانون اجاره ی املاک مسکونی قید شده است. این به شما اجازه میدهد که هر بخش از RTA را مورد ملاحظه قرار دهید. این راهنما همچنین اشاره به آیین نامه های RTA دارد که در آن قوانین خاص تری را به عنوان زیر مجموعه ی قانون اجاره ی املاک مسکونی وضع کرده است. وقتی که شما RTA را می خوانید، وقتی که قانون می گوید "همانگونه که توضیح داده شده است" شما می فهمید که باید به آیین نامه ها نگاه کنید. در صورتیکه مایل باشید تا مروری به تمام متن قانون اجاره ی املاک مسکونی به صورت آنلاین داشته باشید، به www.elaws.gov.on.ca بروید. شما همچنین می توانید یک نسخه از RTA را از کتابفروشی دولت انتاریو Government of Ontario Bookstore بخرید. برای سفارش یک نسخه با شماره تلفن **416-326-5300** و یا اگر در خارج از تورنتو زندگی میکنید با شماره تلفن **1-800-268-7095** تماس بگیرید.

Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر)

هیئت نظارت بر مالک و مستاجر (گاهی LTB یا هیئت نظارت نامیده میشود) در 31 ژانویه 2007 در همان زمانی بوجود آمد که **قانون اجاره املاک مسکونی** مطرح شد. هدف آن این است که نزاع های بین مالکین و مستاجرین را حل کند.

هیئت نظارت بر مالک و مستاجر مانند یک دادگاه عمل میکند و کار خود را با پذیرش دادخواستهایی انجام میدهد که از سوی مستاجرین و یا مالکین املاکی است که احساس میکنند به حقوقشان تجاوز شده است و یا از سوی کسانی است که مایلند وظایفی را که بوسیله ی RTA و یا قرارداد اجاره ایجاد شده است به مورد اجرا بگذارند. هیئت نظارت بر مالک و مستاجر در تورنتو سه شعبه دارد:

- Toronto South Regional Office
79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6
- Toronto North Regional Office
47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5
- Durham Regional Office (for eastern Toronto)
2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

شما میتوانید با Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) به توسط شماره تلفن **416-645-8080** برای تورنتو و یا با شماره ی **1-888-332-3234** (برای خارج از تورنتو) تماس بگیرید و یا به وب سایت LTB در آدرس www.ltb.gov.on.ca بروید و دفتر هیئت محلی خود را پیدا کنید.

آیا شما تحت پوشش قانون اجاره ی املاک مسکونی هستید؟

بازار خصوصی مسکن

قانون اجاره ی املاک مسکونی (RTA) اکثر افراد را در بازار خصوصی اجاره ی مسکن تحت پوشش قرار میدهد. اگر در یک خانه، آپارتمان، زیرزمین، اتاقی در خانه هایی که اتاق اجاره میدهند، پانسیون، کاندومینیوم اجاره ای، مستاجر هستید و یا در یک آسایشگاه مانند سرای بازنشستگان و یا در محل نگهداری افراد معلولی که نیاز به مراقبت دائمی دارند زندگی میکنید این قانون در مورد شما قابل اجرا است.

دانستن این مطلب مهم است که RTA در شرایط مشخصی قابل اجرا نیست:

RTA در مورد شما قابل اجرا نیست اگر شما آشپزخانه و یا حمام را با صاحب ملک و یا با شخصی از خانواده ی درجه اول صاحب ملک مشترکا استفاده میکنید.

توجه

اگر شما آپارتمان خود را با یک هم اتاقی مشترکا استفاده میکنید اما اسم شما در قرارداد اجاره قید نشده است، شما تحت پوشش RTA نمیتوانید باشید. برای ملاحظه ی یک نمونه از قرارداد یا موافقت نامه ی داشتن هم اتاقی به بخش منابع در پشت همین راهنما مراجعه کنید.

اگر شما در یکی از اماکن زیر هستید قانون اجاره ی املاک مسکونی در مورد شما اجرا نمی شود:

- در زندان
- در یک بیمارستان ویا سایر موسسات خدماتی
- در یک خوابگاه دانشجویی
- در یک پناهگاه برای شرایط فوق العاده
- در یک اقامتگاه موقت (مثل یک هتل)
- در مکانی که از قبل برای استفاده ی تجاری در نظر گرفته شده است
- در خانه های اشتراکی غیر انتفاعی

اگر شما مطمئن نیستید که آیا تحت پوشش RTA هستید یا نه، میتوانید با **Tenant Hotline** با شماره تلفن **416-921-9494** تماس بگیرید. برای دسترسی به فهرست کامل معافیتها **بخش 5** از RTA را ملاحظه فرمایید.

خانه های دولتی

قانون اجاره ی املاک مسکونی به استثناء آن قوانینی که مربوط به اجاره و افزایش اجاره بهاست، در مورد مستاجرینی که در خانه های دولتی (بعضی از اوقات این خانه ها Subsidized Housing نامیده میشوند) زندگی میکنند، اعمال میشود. قانونی که تعیین کننده ی قوانین در مورد اجاره بها ی خانه های دولتی است قانون اصلاح خانه های اجتماعی نامیده میشود.

مستاجرانی که در خانه های دولتی زندگی میکنند دارای همان حقوق و مسئولیتهایی میباشند که مستاجرین آپارتمانهای بازار خصوصی دارند که شامل حق قانونی برخورداری از آپارتمانهای تمیز، خوب نگهداری شده و امن میباشند.

قبل از اینکه شما نقل مکان کنید

همیشه قبل از موافقت برای اجاره ی یک آپارتمان باید مطمئن شوید که آن آپارتمان را دیده اید. فقط به دیدن "نمونه آپارتمان" یا یک "آپارتمان معرف" اکتفا نکنید. همه وسایل خانه را بررسی کنید که درست کار کنند و به دنبال مشکلات عمومی مثل سوراخ در دیوارها، شیرهایی که چکه می کنند و حشرات موزی بگردید. این نوع مشکلات می توانند نشانه ایی از دلایل کم توجه بودن مالک نسبت به مسائل تعمیر و نگهداری وسایل منزل باشد.

توجه

حتی اگر شما موافقت کردید که آپارتمانی را که مشکلات تعمیرات دارد اجاره کنید، این حق همیشه برای شما محفوظ است که درخواست تعمیر داشته باشید. مالک نمیتواند شما را مجبور به پذیرش آپارتمان به همان شکلی که هست بکند. برای اطلاعات بیشتر به **بخش (2) 20** از قانون RTA مراجعه کنید.

شما برای آگاهی از اینکه آیا در ساختمان شما تخلف عمدی از معیارهای استاندارد وجود دارد یا خیر می توانید به وب سایت مربوط به **معیارهای آپارتمان های شهر تورنتو** در آدرس

www.toronto.ca/apartmentstandards/home

.htm مراجعه کنید. وجود دستورالعمل های عمده برای تعمیرات نشانه ای است که نشان میدهد صاحب ملک به مسائل تعمیر و نگهداری ساختمان توجه نمی کند.

قرارداد اجاره

قرارداد اجاره یک موافقت نامه ی قانونی است بین شما و صاحب ملک که به شما اجازه میدهد در محلی زندگی کنید. قرارداد اجاره میتواند شفاهی یا کتبی باشد. اگر این قرارداد کتبی باشد معمولاً اجاره نامه نامیده می شود. قرارداد اجاره معمولاً ماهیانه، هفتگی و یا برای یک مدت مشخص است. همه قراردادهای اجاره وقتی مدت آنها میگذرد به خودی خود تمدید میشوند و فقط این قراردادها با یک اعلان، با یک قرارداد و یا با حکم از طرف LTB پایان می یابند.

وقتی که شما یک فرم درخواست را برای یک آپارتمان پر میکنید صاحب خانه مجاز است که انواع مختلف اطلاعات را از شما بخواهد. این اطلاعات میتوانند شامل موارد زیر باشند:

- اسم شما و آدرس اخیرتان
- تاریخچه ی کاری شما و معرفی شغلی
- معرفی نامه ی صاحب خانه ی قبلی تان
- اطلاعات مربوط به درآمد و حساب بانکی شما
- بررسی اعتبار شما و معرف اعتباری
- یک ضامن (کسی که از نظر قانونی بتواند مسئولیت اجاره را در صورتی که شما اجاره را پرداخت نکنید بر عهده گیرد)

شما مجبور نیستید که شماره ی ملی خود و یا مدرک اثبات شهروندی خود را ارائه کنید. به دلیل اینکه صاحبان املاک فقط از یکی از این اطلاعات درخواستی از شما به عنوان دلیل برای اجاره ندادن ملک به شما استفاده نکنند نظامنامه ی حقوق بشر اناریو به صاحبان املاک اجازه میدهد که هر یک از اطلاعات بالا را از شما درخواست کنند. برای مثال فقط زمانی یک صاحب خانه میتواند اطلاعات مربوط به درآمد مستاجر را تقاضا کند که او همچنین تقاضای معرفی نامه ی صاحب خانه ی قبلی و تاریخچه ی استخدامی را نیز بکند.

قبل از اینکه شما اجاره نامه ای را امضاء کنید بسیار مهم است که بدانید:

- صاحب خانه کیست
- اجاره برای چه مدتی است (معمولا 12 ماه)
- برای چه چیزهایی پول پرداخت میکنید (برق، گرما، پارکینگ، تلویزیون کابلی)
- اجاره بها چقدر است؟
- از شما توقع می رود که چه موقع اجاره را پرداخت کنید (ماهانه یا هفتگی) و در چه تاریخی

توجه

تا وقتی که مطمئن نشده اید که مایلید به آن محل اسباب کشی کنید اجاره نامه را امضاء نکنید و هیچ پولی را نیز به صاحب خانه ندهید. به محض اینکه شما اجاره نامه را امضاء کردید یا پولی را به صاحب خانه پرداخت کردید شما وارد یک موافقت نامه ی قانونی شده اید و مسئول تکمیل مدت اجاره هستید.

دانستن این نکته ضروری است که *RTA* میتواند هر چیزی که در قرارداد اجاره نوشته شده است را لغو کند. این بدین معنا است که اگر چیزی در اجاره نامه ی شما با قانون املاک مسکونی مغایرت داشته باشد، این دستور *RTA* است که باید پیگیری و اجرا شود.

اگر شما یک اجاره نامه را امضاء کردید، مالک موظف است که ظرف **21 روز** از تاریخ امضاء اجاره نامه یک نسخه از آن را به شما بدهد. اگر یک صاحبخانه ظرف **21 روز** یک نسخه از اجاره نامه را به شما نداد شما میتوانید پرداخت اجاره ی خود را تا زمانی که یک نسخه از اجاره نامه را دریافت کنید متوقف نمایید.

توجه

بعد از نقل مکان شما به یک خانه صاحبخانه نمیتواند شما را مجبور به امضاء اجاره نامه بکند.

اگر شما بدون امضاء اجاره نامه وارد یک موافقت نامه ی اجاره شوید صاحب خانه باید اسم و آدرس خود را ظرف **21 روز** به شما بدهد. اگر یک صاحبخانه ظرف **21 روز** اسم و آدرس خود را به شما نداد شما میتوانید پرداخت اجاره ی خود را تا زمانی که اسم و آدرس خودشان را به شما بدهد متوقف کنید. برای اطلاعات بیشتر **بخش 12** از *RTA* را ملاحظه فرمایید.

وقتی که تاریخ قرارداد اجاره میگذرد مجبور نیستید که که خانه را تخلیه کنید و برای آنکه بخواهید در آن خانه بمانید انعقاد اجاره نامه ی جدید ضروری نیست. وقتی تاریخ اجاره ی شما منقضی میشود شما به صورت خودکار یک مستاجر "ماه به ماه" میشوید. (مستاجر ماه به ماه یعنی که شما مایلید که بصورت ماهانه و خودکار قرارداد اجاره ی خود را تمدید کنید و این تا زمانی ادامه دارد که شما **بصورت کتبی به صاحبخانه اعلان کنید که 60 روز** دیگر از خانه ی او نقل مکان خواهید کرد.) یک مستاجر ماه به ماه همچنان تحت پوشش قرارداد اولیه قرار دارد و بوسیله ی *RTA* حمایت میشود. برای اطلاعات بیشتر **بخش 38** از *RTA* را ملاحظه فرمایید.

حتی اگر شما هرگز اجاره نامه ای را امضاء نکرده اید، شما همچنان بوسیله ی قانون حمایت میشوید.

تبعیض

- بر طبق نظامنامه ی حقوق بشر انتاریو *Ontario Human Rights Code* صاحب خانه نمیتواند از اجاره ی خانه ی خود به شما به این دلایل امتناع کند.
- طایفه و تبار، محل خاستگاه، رنگ، شهروندی، مذهب، جنسیت، تمایلات جنسی، سن، وضعیت تاهل و یا شرایط خانوادگی شما
 - شما یک معلولیت دارید
 - شما کمکهای اجتماعی دریافت میکنید (ولفر، ODSP و غیره)

یک نمونه از تبعیض مربوط به ساختمانهایی میشود که در تبلیغات خود اعلام میکنند که "ساختمانی فقط برای بزرگسالان" است. نظامنامه ی حقوق بشر انتاریو مدعی است که جلوگیری از اجاره ی یک آپارتمان به یک خانواده ی بچه دار غیر قانونی است. نمونه ی دیگر برای تبعیض صاحب خانه ای است که مستاجری را رد میکند بدلیل اینکه آنها اطلاعات اعتباری و یا تاریخچه ی استخدامی ندارند. نظامنامه میگوید که این غیرقانونی است که یک مدیر ساختمان از اجاره دادن آپارتمان به یک نفر به دلیل نداشتن اطلاعات اعتباری و یا تاریخچه ی استخدامی امتناع کند.

نظامنامه ی حقوق بشر انتاریو *Ontario Human Rights Code* همچنین میگوید که صاحب ملک وظیفه دارد که به افرادی که معلولیت دارند جا بدهد مگر اینکه وی بتواند ثابت کند که قادر به انجام کارهای ضروری نیست. فراهم کردن نیازهای یک مستاجر با معلولیت میتواند شامل ساختن سطح شیب دار برای ورود صندلی چرخدار به داخل ساختمان شما و یا نصب نرده امنیتی در واحد شما باشد.

برای کسب اطلاعات بیشتر در مورد نظامنامه ی حقوق بشر انتاریو به وب سایت **Ontario Human Rights Commission's** در www.ohrc.on.ca مراجعه فرمایید و یا با شماره ی **416-326-9511** تماس بگیرید.

اگر فکر میکنید که مورد تبعیض قرار گرفته اید میتوانید با **Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA)** با شماره ی **416-944-0087** تماس بگیرید. **(CERA)** همچنین یک وبسایت به آدرس www.equalityrights.org/cera دارد.

اطلاعات برای مستاجرین جدید

وقتی که شما به خانه ای نقل مکان می کنید صاحب خانه موظف است که به شما یک دفترچه اطلاعات از هیئت نظارت بر مالک و مستاجر بدهد. این دفترچه شما را از حقوق و مسئولیت های خود مطلع کرده و راههای تماس با هیئت را دربر دارد. **بخش 11** از *RTA* را ملاحظه فرمایید.

بیعانه ی اجاره ی ماه آخر

وقتی که شما به خانه ای اسباب کشی میکنید مدیر ساختمان میتواند از شما بخواهد که اجاره ی ماه آخر را پیش پرداخت کنید. این اصطلاحاً بیعانه ی اجاره ی ماه آخر شما، *LMR* یا بیعانه ی تضمینی نامیده میشود. بیعانه ی اجاره ی ماه آخر نمیتواند بیش از یک ماه اجاره بها برای مستاجرین ماهانه و یا یک هفته اجاره بها برای مستاجرین هفتگی باشد.

بیعانه ی اجاره ی ماه آخر فقط میتواند به عنوان اجاره ی ماه آخر و یا اجاره ی هفته ی آخر استفاده شود. این بیعانه نمیتواند برای تمیز کردن و یا تعمیر خرابی ها استفاده شود.

پس از اسباب کشی شما به محل، مالک ملک نمیتواند شما را وادار به پرداخت بیعانه ی ماه آخر بکند. این بیعانه باید قبل از اینکه شما به محل اسباب کشی کنید دریافت شود.

سالی یک بار شما مستحق دریافت بهره ی حاصل از پیش پرداخت اجاره ی ماه آخر خود هستید. **مبلغ بهره معادل مبلغی است که اجاره ی شما میتواند افزایش یابد**، که این مبلغ هر سال تغییر میکند. اگر اجاره ی شما افزایش یافته است مالک ملک میتواند تقاضای افزایش بیعانه ی اجاره ی ماه آخر شما را بکند به این طریق این بیعانه معادل اجاره ی فعلی شما خواهد بود. صاحب ملک ممکن است که مبلغ بهره ای که به بیعانه ی اجاره ی ماه آخر شما تعلق میگیرد را پیش خود نگه داشته و بدین وسیله بیعانه ای را که برای اجاره ی ماه آخر به او داده اید افزایش دهد. این بدان معناست که وقتی که شما خانه را تخلیه میکنید بیعانه ی اجاره ی ماه آخر شما بصورت خودکار معادل اجاره ی ماه آخر شما خواهد شد و شما نمی بایست هیچ پول اضافه ای برای ماه آخر پرداخت کنید.

اگر اجاره شما افزایش پیدا نکرد و صاحب خانه ی شما بهره ی بیعانه ی اجاره ی ماه آخر را پرداخت نکرده است، شما حق دارید که در تاریخ سالگرد قرارداد و یا بعد از آن مبلغ بهره را از اجاره ی خود کسر کنید. برای اطلاعات بیشتر در مورد بیعانه ی اجاره ی ماه آخر **بخش 106** از RTA را ملاحظه فرمایید.

توجه

فراموش نکنید که برای هر پولی که به صاحب خانه میپردازید از او رسید بگیرید! قانون میگوید که صاحب ملک باید همیشه وقتی که شما تقاضای رسید میکنید، آن را به شما ارائه کند. برای اطلاعات بیشتر **بخش (1) 109** از RTA را ملاحظه فرمایید.

بیعانه برای کلید

صاحب خانه مجاز است که از شما قبل از اینکه اسباب کشی کنید بخواهد که "بیعانه کلید" را پرداخت کنید. بیعانه کلید فقط میتواند معادل هزینه واقعی برای جایگزینی کلید شما باشد. بیعانه کلید همچنین شامل کلیدهای مغناطیسی یا کارتی هم میشود که ممکن است جایگزینی آنها از کلیدهای معمولی گرانتر باشد. یک صاحب خانه همچنین میتواند از شما بخواهد که برای کلیدهای اضافی یا کلید کارتها و یا جایگزینی آنها در صورت گم شدن پول بپردازید.

بیعانه کلید باید وقتی که خانه را تخلیه میکنید به شما باز گردانده شود.

هزینه های غیر قانونی

قبل از اینکه شما به خانه ای نقل مکان کنید تنها هزینه ای که یک صاحب خانه میتواند اضافه بر اجاره ی ماه اول از شما بخواهد، بیعانه ی اجاره ی ماه آخر و بیعانه کلید است.

وقتی که شما اسباب کشی کردید صاحب خانه فقط میتواند برای دلایل خیلی خاص از شما مطالبه ی هزینه های اضافی بکند. متداولترین این هزینه ها مربوط به موقعی است که شما چکی را مینویسید و بدلیل اینکه پول کافی در حساب بانکی یتان موجود نیست، برگشت میخورد. صاحب خانه میتواند از شما بخواهد که هزینه ی اجرایی تا سقف **20 دلار** را اضافه بر مبلغی که بانک آنها را جریمه کرده بپردازید. همچنین بانک شما ممکن است که شما را مبلغی برای چک بی محل جریمه کند.

بجز استثناعات معدود، بیشتر هزینه های اضافی دیگری که یک صاحب خانه ممکن است درخواست کند غیرقانونی هستند، مگر اینکه شما با آنها موافقت کنید. اگر که شما فکر میکنید که هزینه ی غیرقانونی را پرداخت کرده اید میتوانید به منظور پس گرفتن پول خود در Landlord and Tenant Board and هیئت نظارت بر مالک و مستاجر با فرم (T1) تشکیل پرونده بدهید. شما باید در طی یک سال بعد از پرداخت هزینه ی غیر قانونی برای پس گرفتن آن درخواست کنید. برای اطلاعات بیشتر در باره ی هزینه های غیر قانونی **بخش 134** از RTA و **بخش 17** از RTA *Regulations* را ملاحظه فرمایید.

اگر شما مطمئن نیستید که آیا صاحب خانه، شما را جریمه ی غیر قانونی کرده است یا خیر با **Tenant Hotline** با شماره ی **9494-921-416** تماس بگیرید.

اجاره

صاحب ملک هیچ محدودیتی برای تعیین اجاره ی بهای ملک خالی خود ندارد. این ملک "محل خالی خارج از کنترل" نامیده میشود. با این وجود وقتی که شما به این ملک خالی نقل مکان کردید آنوقت دیگر محدودیت هایی برای اینکه چند وقت به چند وقت و به چه میزان اجاره ی شما میتواند افزایش یابد وجود دارد.

یک صاحب ملک نمیتواند شما را وادار کند که اجاره ی خود را بصورت چکهای تاریخ دار و یا بطریق کسر مبلغ اجاره بصورت خودکار از حسابتان، پردازید و قانون املاک استیجاری میگوید که یک صاحب ملک باید وقتی که شما تقاضای رسید میکنید به شما آن را ارائه کند. رسید اجاره ی شما ثابت میکند که شما اجاره ی خود را پرداخت کرده اید پس این مهم است که شما تقاضای رسید کرده و این رسیدها را برای پرونده ی خود حفظ کنید. برای اطلاعات بیشتر **بخش 108** و **109.(1)** از RTA را ملاحظه فرمایید.

افزایش اجاره بها

چند وقت به چند وقت اجاره ی خانه ی من میتواند افزایش یابد؟

یک مالک ملک فقط میتواند هر **12 ماه و یا بیشتر** اجاره ی شما را افزایش دهد. تاریخی که اجاره ی شما افزایش می یابد تاریخ سالانه ی شما نامیده میشود. برای کسب اطلاعات بیشتر در مورد اینکه اجاره ی شما چند وقت به چند وقت میتواند افزایش یابد **بخش 119.(1)** از RTA را ملاحظه کنید.

به منظور اینکه افزایش اجاره بهاء شما قانونی باشد صاحب یک ملک باید به شما **90 روز قبل** از اینکه اجاره تان افزایش یابد **بصورت کتبی** اطلاع دهد. شما مجبور نیستید که هیچ اضافه اجاره بهایی را تا زمانی که **90 روز اطلاعیه کتبی** را دریافت کنید پردازید. حتی اگر این به این معنی باشد که تاریخ سالگرد قرارداد شما تغییر کند. معمولاً صاحبان املاک برای اینکه به مستاجرین اطلاع دهند که اجاره افزایش خواهد یافت از فرمی بنام N1 استفاده می کنند، یک نامه در صورتی قانونی است که شامل اسم شما، تاریخ، تاریخ افزایش اجاره بها، آدرس شما، نام صاحب ملک و مبلغ جدید اجاره باشد. برای اطلاعات بیشتر در مورد اینکه چند وقت به چند وقت اجاره بها میتواند افزایش یابد **بخش 116.(1)** از RTA مراجعه فرمایید.

توجه

گاهی صاحب خانه ها سعی میکنند که در صورتی که مستاجرین هم اتاقی پیدا کنند، آنها را وادار به پرداخت مبلغ اضافی نمایند. این یک افزایش غیر قانونی اجاره بهاست و شما مجبور به پرداخت آن نیستید.

چقدر اجاره ی من میتواند افزایش یابد؟

اجاره ی شما فقط به مقدار مشخصی میتواند افزایش یابد. این مقدار که شاخص سالانه، نامیده میشود در آگوست هر سال به وسیله ی دولت استانی اعلام میشود.

مبلغ شاخص سالانه، مساوی با افزایش در شاخص بهای مصرف کنندهاست. به عنوان مثال شاخص سالانه برای سال **2007**، **2.6%** و برای سال **2008**، **1.4%** است.

توافق نامه ی افزایش اجاره بها

در صورتی که صاحب خانه امکانات جدیدی را به واحد شما اضافه کند (مانند کولر یا لباس شویی و خشک کن) یا اگر صاحب خانه شرایط واحد مسکونی شما را تا حدی بهبود بخشد، شما میتوانید موافقت کنید که مبلغ اجاره بها را به میزان بیشتری افزایش دهید.

اگر شما با افزایش اجاره بها موافقت کنید حداکثر مبلغی که اجاره بهای شما میتواند افزایش پیدا کند **3%** بعلاوه ی شاخص سالانه است. احتمالاً به نفع شماست که قبل از موافقت حساب کنید که آن مبلغ چقدر است- برای مثال اگر بدلیل اینکه صاحب ملک به شما کولر میدهد اجاره ی خود را افزایش می دهد این احتمال وجود دارد که خریدن یک کولر برای خودتان ارزاتر تمام شود.

اگر شما با افزایش اجاره بها خود موافقت کنید اما نظرتان عوض شود، شما باید به صاحب خانه ظرف مدت **5 روز** از تاریخ موافقت نامه بصورت کتبی اطلاع دهید که مایل به این افزایش نیستید. به یاد داشته باشید که وقتی این **5 روز** گذشت دیگر مبلغ جدید بر اجاره ی شما باقی میماند، اما صاحب خانه هم باید به ارائه ی امکانات جدید به شما همچنان ادامه دهد. برای اطلاعات بیشتر در مورد توافق نامه ی افزایش اجاره بها **بخش 121** از RTA را ملاحظه کنید.

افزایش اجاره بالا تر شاخص سالانه

صاحب خانه می تواند تحت شرایط خاصی حتی اگر مستاجران موافقت نکنند اجاره بها را بیشتر از مقدار شاخص سالانه افزایش دهد. این بالاتر از شاخص سالانه (AGI) نامیده میشود. او باید به منظور افزایش اجاره به مقدار بیشتر از راهنمای افزایش سالانه از هیئت نظارت بر مالک و مستاجر تقاضا کند و باید یک جلسه ی استماع دادرسی نیز تشکیل شود.

صاحب خانه فقط در صورتی میتواند برای AGI تقاضا کند که یکی از این شرایط را داشته باشد:

- با افزایش غیر معمول مالیات شهرداری یا گرما، برق و آب بها مواجه شده باشد.
- کارهایی با مخارج فوق العاده در ساختمان شما انجام شده باشد (مانند جایگزینی بالابرها و یا گذاشتن سقف جدید برای ساختمان)
- افزایش امنیت ساختمان شما

اگر صاحب خانه برای AGI تقاضا کند او باید شواهدی را که نشان دهنده ی مخارج ساختمان بوده است را به هیئت نظارت بر مالک و مستاجر ارائه دهد. بعد از ارائه ی شواهد آنها باید به شما اطلاعیه ی جلسه ی استماع دادرسی و یک نسخه از درخواست نامه را (L5 نامیده میشود) 30 روز قبل از تاریخ جلسه ی استماع دادرسی ارائه دهند.

صاحب خانه همچنین باید همه ی شواهد مربوط به مخارج خود را در اختیار شما قرار دهد. این کار میتواند با در دسترس قرار دادن یک نسخه از پرونده در دفتر مدیریت ساختمان و یا با دادن یک CD از پرونده به شما (آنها میتوانند مبلغی را که بیش از 5 دلار نیست از شما بخواهند). میسر میشود

شما حق دارید که به این افزایش اعتراض کنید.

Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA) از طرف City of Toronto

تامین بودجه میشود تا به مستاجران کمک کند بر علیه افزایش بالاتر از شاخص سالانه، مبارزه کنند. اگر شما اختاریه ای دریافت کرده اید که اجاره بهای شما به مقدار بیشتر از مبلغ شاخص سالیانه افزایش می یابد یا اگر مایل به کسب اطلاعات بیشتر هستید لطفاً با **FMTA Outreach & Organizing Team** با شماره تلفن 416-413-9442 تماس بگیرید. برای اطلاعات بیشتر در مورد افزایش بالاتر از شاخص سالیانه، بخش 126 از RTA را ملاحظه فرمائید.

کاهش های اجاره بها

- به دلیل شماری از دلایل موجود که ممکن است اجاره ی شما کاهش یابد:
- اگر به دلیل افزایش مافوق عادی در هزینه های آب و برق و گاز با تقاضای یک صاحب خانه برای افزایش اجاره بها به مقدار بیشتری از راهنمای اجاره بها موافقت شده است، صاحب خانه باید اجاره ی خود را در صورت کاهش قیمت حتی یکی از موارد مطرح شده (آب و برق و گاز) کاهش دهد. به همین ترتیب اگر با تقاضای یک صاحب خانه برای افزایش اجاره بها به مقدار بیشتری از راهنمای اجاره بها بدلیل انجام هزینه های فوق العاده موافقت شده است، باید این مبلغ اضافی پس از پرداخته شدن هزینه های انجام شده از اجاره ی شما حذف شود. این کاهش اجاره بها بصورت خودکار صورت میگیرد و تاریخی که از آن تاریخ اجاره کاهش خواهد یافت در حکمی که به صاحب خانه اجازه داده است اجاره بها را بیش از مبلغ راهنمای اجاره افزایش دهد قید خواهد شد.
 - اگر صاحب خانه از ارائه ی سرویسی که اجاره ی شما شامل بهای آن هم میشود، خودداری کند و یا آن را متوقف کند مانند بستن استخر، برداشتن فضاهای عمومی یا قطع کردن تلویزیون کابلی، شما مجاز هستید که برای کاهش اجاره ی خود، درخواست نامه ای را برای هیئت نظارت بر مالک و مستاجر ارسال کنید. درخواست نامه برای کاهش اجاره بها (T3) باید ظرف **12 ماه** از تاریخی که سرویس مربوطه قطع و یا کاهش یافته است ارسال گردد. برای اطلاعات بیشتر **بخش 130** از *RTA* را ملاحظه کنید.
 - اگر که مالیات بر املاک برای ساختمان شما بین دو سال متوالی پایین برود، شما مجاز هستید که اجاره ی خود را پایین بیاورید. اگر کاهش مالیات 2.49% یا کمتر است شما باید درخواست نامه ی خود را برای کاهش اجاره به هیئت نظارت بر مالک و مستاجر بفرستید. اگر شما سوالات بیشتری در ارتباط با تهیه ی فرم درخواست برای کاهش اجاره به دلیل مالیات بر ملک دارید با **Tenant Hotline** با شماره تلفن **416-921-9494** تماس بگیرید. برای اطلاعات بیشتر **بخش 131** از *RTA* را ملاحظه فرمایید.

کاهش خودبخودی اجاره

اگر برای ساختمانی مالیات بر دارایی بیشتر از 2.49% بین دو سال متوالی پایین برود قانون مستاجرین املاک مسکونی شهرداری را ملزم میکند که به مستاجران خبر یک کاهش خودبخودی اجاره بها را تا 15 دسامبر هر سال بدهد. اگر ساختمان شما یک کاهش بیش از 2.49% دارد شما یک اطلاعیه از City of Toronto دریافت خواهید کرد. شما مشمول این هستید که بصورت آزادانه و بدون نیاز به درخواست از هیئت نظارت بر مالک و مستاجر اجاره ی خود را به میزان درصدی که در اطلاعیه آمده است کاهش دهید. اگر شما سوالاتی در ارتباط با اطلاعیه یا اینکه چطور میتوانید مبلغ دلاری کاهش اجاره ی خود را محاسبه کنید دارید با **Tenant Hotline** با شماره تلفن **416-921-9494** تماس بگیرید. برای اطلاعات بیشتر **بخش 131** از *RTA* و **بخش 41** از *RTA Regulations* را ملاحظه فرمایید.

ثابت کننده های اجاره

اگر مشکلات عمده ی نگهداری و یا تعمیر در واحد شما وجود دارد **Landlord and Tenant Board** هیئت نظارت بر مالک و مستاجر می تواند دستور بدهد که اجاره ثابت شود. این دستور ممانعت از افزایش اجاره بها نامیده میشود (OPRI). این بدان معنا است که تا زمانی که کارهای لازم به انجام نرسد مالک ملک نمیتواند اجاره ی شما را افزایش دهد. دستور ممانعت از افزایش اجاره خانه خود بخودی نیست، این بدین معناست که برای اینکه آنها موثر باشند مستاجر باید فرم درخواست را در مورد نگهداری ساختمان برای هیئت نظارت بر مالک و مستاجر تهیه کند. برای اطلاعات بیشتر **بخش 8 و 7 (1)، 30** از *RTA* را ملاحظه فرمایید. وقتی که تعمیرات انجام شد

صاحب خانه بدون دادن اطلاعاتی قبلی میتواند اجاره بها را به میزانی که قاعدتا بدون حکم ممانعت از افزایش اجاره بها می بایست افزایش یابد، بالا ببرد.

اگر شما به یک واحد خالی نقل مکان می کنید، در صورت وجود حکم ممانعت از افزایش اجاره بها برای آن واحد، صاحب خانه باید وجود آن حکم و اینکه اجاره بها آن واحد پس از برداشته شدن حکم ممانعت از افزایش اجاره چه مقدار خواهد بود بصورت کتبی به شما اطلاع دهد. برای اطلاعات بیشتر **بخش 6 و (1) 30 و 114 و 115** از RTA را ملاحظه فرمایید.

برای پرداخت اجاره بها مشکل دارید؟

اگر که شما برای پرداخت اجاره بها خود مشکل دارید ممکن است که مایل باشید که در فهرست خانه های اجاره ای متناسب با درآمد قرار گیرید. خانه های اجاره ای متناسب با درآمد مکانهایی است که مستاجران کمک دولتی دریافت میکنند بنابراین اجاره ای آنها تقریباً مساوی 30% از درآمد آنها قبل از مالیات است. خانه های (اجاره ای) متناسب با درآمد مستاجر - Rent-geared-to-income housing همچنین به عنوان social housing خانه های دولتی و یا خانه هایی با کمک هزینه ای دولتی subsidized housing شناخته میشود.

Housing Connections سازمانی است که به افرادی که مایل هستند برای خانه های دولتی در تورنتو اقدام کنند کمک میکند. آنها مسئول فراهم کردن یک لیست انتظار مرکزی برای همه ی rent-geared-to-income housing (خانه های متناسب با درآمد) در شهر هستند. برای اطلاعات بیشتر در مورد **Housing Connections** بخش *Who Can Help* را در پشت این راهنما ملاحظه فرمایید.

Housing Help Centres یک فهرست از خانه های آماده ی اجاره تهیه میکند تا به مردمی که بدنال خانه هایی در حد استطاعت مالی خود در بازار املاک خصوصی هستند، کمک کند. برای اطلاعات بیشتر در مورد **Housing Help Centres** بخش *Who Can Help* را در پشت این راهنما ملاحظه فرمایید. اگر شما برای پرداخت اجاره بها مشکل دارید و در یک خانه از بازار املاک خصوصی زندگی میکنید ممکن است که شما واجد شرایط دریافت کمک از طریق برنامه ی **Rent Bank بانک اجاره** باشید. برای کسب اطلاعات بیشتر در مورد **Rent Bank بانک اجاره** بخش *Who Can Help* را در پشت این راهنما ملاحظه فرمایید. اگر شما برای پرداخت هزینه ی گرمایی و یا قبضهای انرژی مشکل دارید ممکن است که بتوانید به برنامه هایی که میتواند به شما در پرداخت آن قبضها کمک کند دسترسی پیدا کنید. برای اطلاعات بیشتر با **The Toronto Neighbourhood Information Post** با شماره ی **416-924-2543** تماس حاصل فرمایید.

اگر که شما OW یا ODSP دریافت میکنید شما ممکن است که واجد شرایط دریافت پول اضافه ای برای بازپرداخت بدهی ها، هزینه های نقل مکان، اجاره ای ماه اول و آخر ویا سایر مخارج باشید. برای کسب اطلاعات بیشتر با مددکار خود در OW یا ODSP تماس بگیرید.

اجاره در خانه های دولتی

اگر شما در یک خانه ای دولتی زندگی میکنید بیشتر قوانین مربوط به اجاره بها شامل حال شما نمی شود. عموماً اگر اجاره شما متناسب با درآمد شماست، مبلغی که شما میپردازید به سختی **1/3** یا **30%** مجموع درآمد شماست. مبلغی که شما برای اجاره میپردازید میتواند متناسب با اینکه درآمد شما چقدر است تغییر کند. اگر شما در مورد اینکه اجاره ای شما چطور محاسبه میشود نگران هستید با **Tenant Hotline** با شماره تلفن **416-921-9494** تماس بگیرید.

نگهداری و تعمیرات

قانون مستاجرین املاک مسکونی میگوید که صاحب ملک مسئول نظافت و نگهداری فضاهای عمومی و تعمیر هر چیزی است که در آپارتمان شما شکسته و یا درست کار نمیکند است. صاحب خانه همچنین مسئول است که به شما در خلاص شدن از دست حشرات موذی مانند سوسک، موش، مورچه صحرایی و مورچه کمک کند.

این وظیفه ی شما است که صاحب خانه را از هر تعمیر ضروری در آپارتمانان به منظور تمیز نگهداشتن آپارتمانان مطلع کنید و هر چیزی را که شما یا مهمانهایتان شکسته و خراب کرداید را درست کنید. برای اطلاعات بیشتر در مورد مسئولیتهای مستاجر **بخش 33 و 34** از RTA را ملاحظه فرمایید.

توجه

صاحب خانه نمیتواند در مورد مسائل گرمایی، برق و یا آب شما دخالت کند. اگر صاحب خانه شما دسترسی شما به این خدمات اساسی را قطع کرده است فوراً با **Municipal Licensing and Standards** (که گاهی Property Standards نامیده میشود) و یا نماینده ی محل خود در شهرداری تماس بگیرید! در شهر تورنتو درجه ی حرارت آپارتمان شما بین **15 سپتامبر و 31 می** باید **21 درجه ی سلسیوس** و یا **70 درجه فارنهایت** باشد. برای اطلاعات بیشتر **بخش 21** از RTA را ملاحظه فرمایید.

اگرچه قانون اجاره ی املاک مسکونی میگوید که صاحب خانه باید چیزهای خراب شده را تعمیر کند اما بعضی اوقات تعمیر چیزها میتواند مشکل باشد. RTA راهکارهایی را به مستاجرین ارائه میدهد که چگونه صاحب خانه را به تعمیر وسایل وادار کنند.

اگر شما در ارتباط با انجام تعمیرات مشکل دارید احتمالاً همسایگان شما هم همین مشکلات را دارند. اگر شما شروع به پرس و جو از همسایگانتان بکنید شما احتمالاً در می یابید که گروهی از شما میخواهند به یکدیگر کمک کنند تا بعضی از مشکلات مشترک شما حل شوند.

اگر کارهای مربوط به تعمیرات و یا نگهداری برای انجام وجود دارد:

1. مشکلات را شناسایی کنید (یخچال خراب، یک سوراخ در دیوار، سوسک و غیره)
2. با صاحب ملک و یا مدیر در مورد مشکل صحبت کنید.

3. بصورت **کتبی** درخواست تعمیرات بکنید.

- برای آشنایی یک نمونه از نامه، بخش منابع را در پشت این راهنما ملاحظه کنید
- تقاضا باید شامل نکات زیر باشد:

- ✓ اسم شما
- ✓ تاریخ
- ✓ شماره ی آپارتمان
- ✓ چیزی که نیاز به تعمیر دارد

به یاد داشته باشید:

یک نسخه از درخواست کتبی خود برای تعمیرات را نگه دارید.

• Scarborough	416-396-7071
• Etobicoke/York	416-394-2535
• North York	416-395-7011
• Toronto & East York	416-397-9200

4. با **Municipal Licensing & Standards Office** (با اداره ی استانداردها و مجوز شهرداری) محل خود تماس بگیرید. (استاندارد (Property Standards) (املاک)

5. شما همچنین میتوانید اطلاعات بیشتری را در مورد **Municipal Licensing & Standards** و **Apartment Standards** در وب سایت City of Toronto که در بخش **مراکز دریافت کمک** که در پشت این راهنما فهرست شده است پیدا کنید.

6. با بازرس **Municipal Licensing & Standards** برای یک بازرسی برنامه ریزی کنید.

7. بعد از بازرسی ممکن است بازرس برای صاحب ملک یک "اخطاریه ی تخلف" ویا "دستور برای رسیدگی" بفرستد. اگر صاحب خانه فرمان شهرداری را اجابت نکرد ممکن است جریمه شود.

8. بعضی اوقات نماینده ی شهرداری محل شما میتواند به شما کمک کند تا خدمات مربوط به نگهداری را دریافت کنید. شما با ملاحظه ی بخش **مراکز دریافت کمک** در پشت این راهنما میتوانید راه های تماس با نماینده ی محل خود در شهرداری را پیدا کنید.

قانون اجاره ی املاک مسکونی میگوید که تعمیرات باید در ظرف یک مدت زمانی "معقول" انجام شود. "معقول" میتواند برای مستاجران گمراه کننده باشد زیرا هیچ چیزی که مشخصا بگوید تعمیر ظرف چه مدت باید انجام شود وجود ندارد.

معقول یعنی چیزی که به نظر شخص شما معقول می آید و مدت زمانی که شما انتخاب میکنید تا برای تعمیرات صبر کنید ممکن است وابسته به مشکل فرق کند.

اگر تعمیرات هنوز تکمیل نشده است:

شما میتوانید یک فرم T6 (دادخواست در مورد نگهداری) را به Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) بفرستید.

اگر تقاضا نامه ی خود برای تعمیرات و نگهداری در Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) فرستاده و تشکیل پرونده داده اید، میتوانید درخواست کنید که اجاره را به جای پرداختن به صاحب خانه به هیئت بپردازید. برای اطلاعات بیشتر بخش **(1), (b)** از **RTA** را ملاحظه فرمایید.

چیزهایی که شما میتوانید از هیئت بخواهید:

- ✓ تخفیف اجاره بها (کاهش موقت اجاره ی شما)
- ✓ غرامت برای هزینه ی تعمیر و یا جایگزینی مایملکی که تخریب شده است
- ✓ غرامت برای هزینه ها (مانند غذاهای خراب شده بخاری برقی)
- ✓ دستور ممانعت از افزایش اجاره بها

- ✓ حکم برای اینکه صاحب خانه هزینه ی تعمیراتی که شما انجام داده اید را بپردازد
 - ✓ حکم برای اینکه صاحب خانه هزینه ی تعمیراتی که شما انجام خواهید داد را بپردازد
 - ✓ حکم برای اینکه صاحب خانه کارها را خودانجام دهد
 - ✓ حکم پایان مدت اجاره ی شما
- برای گرفتن اطلاعات در مورد راهکارهای بیشتر ، **بخش 30 و 31** از *RTA* را ملاحظه فرمایید.

شما باید برای آماده کردن یک تقاضا نامه ی T6 شواهدی را داشته باشید که نشان دهد مشکلات تعمیر و نگهداری وجود دارد و اینکه شما از صاحب خانه خواسته اید که این مشکلات را حل کند.

شواهد میتوانند موارد زیر باشند:

- نامه ها: نامه ها ثابت میکنند که شما از صاحب خانه خواسته اید که تعمیرات را انجام دهد و همچنین میتوانند ثابت کنند که چه مدت طول کشیده است تا صاحب خانه مشکل را حل کند.
- عکسها: می توانند وسعت اشکالاتی را که نیاز به تعمیر دارند و یا وسعت تخریب را به صورت تصویری نشان دهند.
- شاهدان: اگر مستاجرین دیگری وجود دارند که مشکلاتی دارند و یا اگر آنها مشکلات را در واحد شما مشاهده کرده اند، میتوانند به عنوان شاهد عمل کنند. بازرسین استانداردهای املاک گاهی میتوانند به عنوان شاهد عمل کنند.

تشکیل پرونده در مورد نگهداری و تعمیرات در *Landlord and Tenant Board* (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) **\$45** هزینه دارد. اگر مستاجرین دیگری نیز وجود دارند که مشکل مشابهی دارند شما میتوانید مشترکا یک فرم درخواست را پر کنید. هر متقاضی اضافه باید **\$5** بپردازد. هر قدر عده بیشتری را شما به تقاضا نامه اضافه کنید، تقاضا نامه برای هر مستاجر ارزانتر تمام خواهد شد.

برای اطلاعات بیشتر در مورد به انجام رساندن تعمیرات شما میتوانید یک نسخه از فرم *Getting Repairs Done* (فرمی برای تعمیرات) را از وب سایت *FMTA* دانلود کنید و یا اگر با **Tenant Hotline** با شماره ی **416-921-9494** تماس بگیرید، ما نیز میتوانیم یک نسخه را برایتان پست کنیم.

همکاری

اگر که شما در ساختمان‌تان مشکلاتی دارید احتمالاً همسایگان شما نیز مشکلاتی دارند. تلاش برای وادار کردن صاحب خانه به تعمیر چیزی میتواند جریان بسیار به ستوه آورنده ای باشد، اما اگر شما کمک همسایگان را داشته باشید میتوانید بعضی از کارها را با آنها تقسیم کنید. ما، بعنوان مستاجرین، اغلب بهترین منابع برای یکدیگر میباشیم. ما ساختمانی را که در آن زندگی میکنیم بهتر از هر کس دیگری میشناسیم اما گاهی گردآوردن ساکنین ساختمان مستلزم صرف کمی انرژی می باشد. هر ساختمانی نیازهای متفاوتی دارد و شما آن نیازها را بهتر میشناسید. بعضی از ساختمانها انجمنهای مستاجرین را تشکیل داده اند و سایر ساختمانها فقط گروهایی از همسایگان را برای مقاصد خاصی به دور هم جمع میکنند. پس نمیتوان هر یک از این راهها را "تنها راه درست" برای جمع کردن همسایگان به صورت یک گروه دانست.

Federation of Metro Tenants' Associations نشریاتی را در اختیار مستاجرانی قرار داده که مایلند با یکدیگر همکاری کنند. ما همچنین یک گروه Outreach & Organizing را دایر کرده ایم که میتواند به ساختمان شما بیاید و به شما در تشکیل گروه مستاجرینی که علاقمند به بهبود شرایط ساختمانشان هستند کمک کند. برای کسب اطلاعات بیشتر با شماره تلفن **Outreach & Organizing 416-413-9442** تماس بگیرید و یا به آدرس اینترنتی www.torontotenants.org مراجعه کنید.

حتی اگر در ساختمان شما مشکلی که نیاز به حل شدن دارد وجود ندارد گردهمایی همسایگان انجمنی از مردم را ایجاد کرده که میتوانند یکدیگر را حمایت کنند و ساختمانشان را به محل بهتری برای زندگی تبدیل کنند.

همچنین دانستن این نکته مهم است که صاحب خانه نمیتواند در حق شما در جهت تشکیل انجمن مستاجرین ویا پیوستن به یک انجمن دخالتی بکند. برای اطلاعات بیشتر بخش **233. (h)** از RTA را ملاحظه فرمایید.

زبان ها

همیشه وقت صرف کنید و بفهمید که همسایگان شما به چه زبانهایی صحبت می کنند. اگر که شما برای همه ی مستاجرین جلسه ای تشکیل میدهید سعی کنید تا از کسانی که میتوانند به زبانهای دیگر نیز صحبت کنند دعوت کنید، زیرا آنها ممکن است قادر باشند برای دیگران مطالب را ترجمه کنند. اگر برایتان امکان پذیر است مطالب مکتوبی را به زبانهای مختلف به جلسه ی خود ببرید.

هر دو راهنمای حقوق مستاجرین *Federation of Metro Tenants' Associations' Guide to Tenant Rights* و *Tenant Survival Manual* به زبانهای گوناگون در آدرس اینترنتی www.torontotenants.org قابل دسترسی هستند.

محدوده ی شخصی

وقتی که شما هر نوع واحد استیجاری را اجاره میکنید، شما حق داشتن محدوده ی شخصی را دارید. صاحب ملک و کارمندان او فقط تحت شرایط خاصی می توانند وارد آپارتمان شما بشوند. اگر که شما اجازه بدهید که صاحب خانه وارد آپارتمان بشود هیچ نیازی به اطلاعیه نیست، با این وجود شما مجبور نیستید آنها را بدون اطلاعیه قبلی به آپارتمان خود راه بدهید مگر اینکه شرایط خاصی موجود باشد.

- مدیر ملک میتواند در هر زمانی در یک موقعیت اضطراری وارد واحد شما بشود.
- اگر که شما به مالک ساختمان اطلاع داده اید که آنجا را تخلیه میکنید و صاحب ساختمان بخواهد که آپارتمان را به مستاجرین بعدی نشان دهد، صاحب ساختمان باید "تلاشی مسئولانه" برای اطلاع دادن به شما انجام دهد و فقط بین ساعت **8 صبح و 8 شب** میتواند وارد آپارتمان شما بشوند.
- اگر در واحد شما تعمیراتی لازم است انجام شود صاحب ملک باید به شما **24 ساعت** قبل از ورود به صورت **کتبی** اطلاع دهد. آنها فقط بین ساعت **8 صبح و 8 شب** میتوانند وارد شوند. در نامه ی کتبی باید به شما زمان و دلیلی که میخواهند وارد واحد شما شوند اطلاع داده شود. مشروط بر اینکه قبلا به شما اطلاع کافی داده شده باشد، حتی اگر در منزل نباشید صاحب ملک مجاز است که به آپارتمان شما وارد شود.
- صاحب ملک همچنین مجاز به ورود به آپارتمان شماست به منظور:
 - ✓ انجام بازرسی نگهداری
 - ✓ نشان دادن واحد به یک خریدار احتمالی
 - ✓ اگر شما دلیلی را برای ورود به آپارتمان در قرارداد ذکر کردهاید. (بعنوان مثال خدمات نظافتی)

صاحب ملک باید یک **نامه ی کتبی را 24 ساعت** قبل از ورود به آپارتمان به شما بدهد و فقط میتواند بین ساعت **8 صبح و 8 شب** وارد شود.

برای اطلاعات بیشتر در مورد محدوده ی شخصی **بخش 27 و 26** از *RTA* را ملاحظه فرمایید.

قفل ها و کلیدها

شما بعنوان مستاجر فقط زمانی مجاز به تغییر قفل واحد استیجاری خود هستید که اول از صاحب خانه اجازه بگیرید. این همچنین شامل زنجیرهای پشت در، نیز می شود. در صورتی که شما در مورد امنیت خود نگران هستید بر اساس قانون میتوانید یک زنگ خطر به در وصل کنید. برای اطلاعات بیشتر **بخش 35** از *RTA* را ملاحظه فرمایید.

صاحب خانه حق دارد که قفلهای در شما را بدون اجازه ی شما عوض کند اما او باید به شما یک نمونه از کلید و یا کارت کلید را بدهد.

صاحب خانه در صورتی که شما کلیدهایتان را گم کردید میتواند به منظور تهیه ی کلیدهای جدید شما را جریمه کند اما این جریمه نمیتواند بیش از قیمت واقعی کلید و یا کارت کلید باشد.

اگر یک صاحب خانه قفل شما را عوض کرد ولی به شما کلید ویا کلید کارت را نداد این عمل او یک بیرون انداختن غیر قانونی محسوب میشود. فقط کلانتر قدرت این را دارد که در خانه ی شما را قفل وشما را بیرون بگذارد و او هم فقط در صورتی میتواند این کار را بکند که صاحب خانه یک حکم تخلیه از Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک ومستاجر) گرفته باشد.

اگر که به صورت غیرقانونی شما را از خانه بیرون انداخته اند فوراً درخواست کمک کنید. برای کمک گرفتن با **Ministry of Investigations and Enforcement Unit** از **Municipal Affairs and Housing** با شماره تلفن **416 - 585 - 7214** تماس بگیرید. شما همچنین میتوانید با **Tenant Hotline** با شماره ی **416 - 921 - 9494** تماس بگیرید و یا با **Community Legal Clinic** محلی خود ارتباط برقرار کنید. اگر صاحب ملک در خانه شما را بعد از ساعات اداری و یا در آخر هفته قفل کرد و شما را بیرون گذاشت به **پلیس** زنگ بزنید.

اذیت وآزار

آزار واذیت یک نگرانی جدی برای بسیاری از مستاجرین است. اذیت به صورتهای مختلف ممکن است اتفاق بیفتد. اگر صاحب خانه شما را تهدید به تخلیه میکند ویا شما را به قطع گرما، برق و یا آب تهدید میکند اعمال او میتواند بعنوان آزار واذیت در نظر گرفته شوند. همچنین اگر مدیر ملک شما را بدلیل اینکه خواستار انجام تعمیرات شده اید ویا بدلیل اینکه شما درخواست نامه ای را در Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک ومستاجر) پر کرده اید ویا چون سعی در ایجاد انجمن مستاجران را دارید، تهدید میکند، این تهدید میتواند آزار واذیت محسوب شود. برای اطلاعات بیشتر **بخش 22 و 23** از **RTA** را ملاحظه فرمایید.

قانون اجاره ی املاک مسکونی مستاجرین را از اذیت و آزار حفظ میکند. اگر که شما احساس میکنید که مورد اذیت و آزار قرار گرفته اید، میتوانید به **Tenant Hotline** با شماره تلفن **416-921-9494** تلفن بزنید ویا دادخواستی در مورد حقوق مستاجرین (T2) را به Landlord and Tenant Board فرستاده و در آنجا تشکیل پرونده بدهید.

اگر صاحب خانه شما را مورد اذیت و آزار قرار داد و یا اگر شما تهدید شده اید فوراً به پلیس تلفن بزنید!

خاتمه دادن به اجاره

اگر که مایل به تخلیه خانه هستید قانون اجاره ی املاک مسکونی شما را موظف میکند که بصورت کتبی به صاحب خانه اطلاع دهید.

اگر که یک مستاجر ماه به ماه هستید:

اگر که یک مستاجر ماه به ماه هستید (که این بدین معنا است که یک قرارداد اجاره را امضا کرده اید و یا تصمیم گرفته اید که قرارداد اجاره موجود را تمدید نکنید) شما باید به صاحب ملک **60 روز** قبل از تخلیه بصورت کتبی اطلاع دهید. اگر شما آپارتمانتان را **هفتگی** اجاره کرده اید، باید به صاحب ملک حداقل **28 روز** قبل از تخلیه بصورت کتبی اطلاع دهید.

شما میتوانید یک فرم اطلاعاتی ی خاتمه ی اجاره از Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) بگیریید (فرم N9) و یا میتوانید اطلاعاتی ی کتبی را خودتان بنویسید. اگر شما اطلاعاتی را خودتان بنویسید باید شامل موارد زیر باشد:

- ✓ اسم شما
- ✓ اسم صاحب ملک
- ✓ تاریخ خاتمه ی اجاره (که این آخرین روز قبل از پرداخت اجاره تان است. به عنوان مثال (اگر که اجاره تان رادر اول جون پرداخت می کنید، تاریخ خاتمه ی اجاره ی شما 31 می خواهد بود).

اگر که شما ودیعه ی اجاره ی ماه آخر را پرداخته اید، این پول باید برای ماه آخری استفاده شود که شما در آپارتمانتان سکونت دارید.

به یاد داشته باشید:

وقتی که مهلت قراردادتان تمام شد مجبور به تخلیه ی آپارتمانتان نیستید و نیازی ندارید که قرارداد جدیدی را برای ماندن در آپارتمانتان امضاء کنید. وقتی قرارداد اجاره تان پایان یافت شما به صورت خود به خودی یک مستاجر ماه به ماه میشوید و همه ی موارد اصلی و شرایط قرارداد اجاره تان برای شما صادق است.

اگر شما یک اجاره نامه دارید:

اگر اجاره نامه ای را امضا کرده اید و مایل هستید که خانه را تخلیه کنید، تاریخ تخلیه باید آخرین روز قرارداد اجاره باشد. شما همچنان باید حداقل **60 روز** قبل از پایان قرارداد اجاره به صورت کتبی خاتمه ی اجاره را اطلاع دهید. برای مثال ، اگر یک قرارداد یک ساله را در اول جون سال 2007 امضاء کردواید زودترین زمانی که شما میتوانید خانه را تخلیه کنید 31 می 2008 خواهد بود: شما باید نامه ی تخلیه ی خود را به صاحب ملک در و اول آوریل 2008 یا قبل از آن بدهید.

اگر اجاره نامه ای را امضا کرده اید اما نیاز دارید که قبل از اتمام قرارداد اجاره خانه را تخلیه کنید شما چند انتخاب دارید:

- میتوانید از صاحب ملک بخواهید که به شما اجازه بدهد قرارداد اجاره را زودتر خاتمه بدهید و به او توافق نامه ی تخلیه ی یک ملک استیجاری که فرمی است که در Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک

و مستاجر) موجود است، (فرم N11) را بدهید تا امضاء کند. صاحب خانه مجبور به انجام این کار نیست.

اگر صاحب ملک نپذیرفت که توافق نامه را امضاء کند شما ممکن است این راه را انتخاب کنید که شما آپارتمانتان را به مستاجر دیگر اجاره بدهید و یا ممکن است آن را واگذار کنید. (**اجاره ی فرعی**)

اعطای مدت اجاره به مستاجر فرعی (سابلت)

اجاره ی فرعی یعنی که شما کسی را پیدا کنید که در طول مدت معینی که شما از خانه دور هستید در واحد شما زندگی کند. وقتی که شما آپارتمانتان را اجاره ی فرعی می‌دهید اسم شما همچنان در قرارداد اجاره هست و این بدین معناست که اگر اجاره پرداخت نشود و یا شخصی که در واحد شما زندگی میکند چیزی را خراب کند هنوز شما مسئول هستید.

شما باید اول از صاحب ملک خود برای اجاره ی فرعی آپارتمانتان اجازه بخواهید. درخواست خود را به صورت کتبی انجام دهید و یک نسخه از نامه را برای خودتان نگه دارید.

اگر صاحب ملک و یا مدیر ساختمان به درخواست شما جواب منفی داد و یا به درخواست شما جوابی نداد، شما می‌توانید از Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) تقاضای رسیدگی کنید. هیئت می‌تواند:

- ✓ اجاره ی فرعی (سابلت) را تایید کند و یا تایید کند که به کس دیگری اجاره ی فرعی داده شود.
- ✓ مدت اجاره را پایان دهد، یا
- ✓ بخشی و یا همه ی اجاره را به شما باز گرداند

اگر صاحب ملک به درخواست شما برای اجاره دادن به شخص فرعی دیگر جواب مثبت بدهد شما باید برای اجاره ی فرعی واحد خود کسی را پیدا کنید. برای اطلاعات بیشتر در مورد اجاره ی فرعی (سابلت) بخش 97، 98 و 99 از RTA را ملاحظه فرمایید.

واگذار کردن مدت اجاره

اگر که شما یک اجاره نامه را امضا کرده اید و مایلید که قبل از خاتمه ی مدت قرارداد خانه را تخلیه کنید، می‌توانید از صاحب ملک بصورت کتبی اجازه بگیرید تا مدت اجاره ی خود را واگذار کنید.

واگذار کردن یعنی اینکه شما کس دیگری را پیدا کنید که قرارداد اجاره ی شما را به عهده بگیرد. اسم مستاجر جدید جایگزین اسم شما در قرارداد اجاره می‌شود. مستاجر جدید به جای شما مسئول آپارتمان خواهد بود و شما دیگر مسئول اجاره نیستید. زمانی که شما تقاضای واگذاری مدت اجاره تان را می‌کنید درخواست خود را به صورت کتبی انجام دهید و یک نسخه از نامه را برای خودتان نگه دارید.

اگر صاحب ملک و یا مدیر ساختمان به درخواست شما جواب منفی داد و یا به درخواست شما ظرف 7 روز جوابی نداد، شما می‌توانید یک اطلاعیه کتبی برای 30 روزه بصورت کتبی بدهید و بدون هیچ مسئولیت دیگری خانه را تخلیه کنید، و یا می‌توانید به Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) تقاضای خود را بفرستید. . هیئت ممکن است:

- ✓ درخواست واگذاری شما را تایید کند و یا تصویب کند که به کس دیگری واگذار شود
- ✓ مدت اجاره را پایان دهد، یا
- ✓ بخشی و یا همه ی اجاره را به شما باز گرداند

اگر صاحب ملک به درخواست واگذاری شما جواب مثبت بدهد شما باید شخص دیگری را که قرارداد اجاره ی شما را بپذیرد پیدا کنید. صاحب ملک می‌تواند از شما بخواهد که هزینه های اضافی، مانند تبلیغ و یا بررسی اعتبار را برای جبران هزینه های واگذاری بپردازید. برای اطلاعات بیشتر بخش 95 و 96 از RTA را ملاحظه فرمایید.

تخلیه

تخلیه یک جریان قانونی است که صاحب ملک به منظور مجبور کردن شما به ترک کردن خانه تان باید دنبال کند. اگر صاحب خانه جریان قانونی را دنبال نکند تخلیه قانونی نیست. **بخش 37** از RTA را ملاحظه فرمایید.

صاحب خانه نمیتواند شما را بدون یک دلیل موجه وادار به ترک آپارتمانان کند. (برای یک لیست کامل از دلایل تخلیه **بخش 58 تا 67** از RTA را ملاحظه فرمایید). صاحب خانه فقط میتواند با یکی از این دلایل شما را بیرون کند:

- پرداخت نکردن اجاره
- تاخیر مداوم در پرداخت اجاره
- استفاده ی خود صاحب ملک شامل خانواده ی درجه اول و سرایداران
- اشغال توسط خریدار (در ساختمانهای کوچک و کاندومینیوم ها)
- کارهای غیر قانونی
- ارائه ی اطلاعات غلط در مورد درآمد
- خسارت زدن
- مداخله در خوشی های معقول
- لطمه زدن به امنیت
- جمعیت بیش از حد
- تخریب، تغییر یا بازسازی

توجه

اگر یک صاحب ملک بصورت غیر قانونی در را بروی شما قفل کرد میتوانید به **Tenant Hotline** با شماره ی **416-921-9494** تلفن بزنید و یا با **Ministry of Municipal Affairs and Housing's Investigations and Enforcement Team** با شماره **1-888-772-9277** تماس بگیرید.

قوانین متفاوتی ضمیمه ی هر یک از دلایل تخلیه وجود دارد. در بعضی موارد شما ممکن است که بتوانید موقعیت را اصلاح کنید و قبل از اینکه به جلسه ی استماع دادرسی بروید تخلیه را متوقف کنید. این نوع تخلیه ها میتوانند قبل از رفتن به جلسه ی استماع دادرسی چاره شوند:

- **پرداخت نکردن اجاره**
چاره: ممکن است ظرف 14 روز از دریافت اخطاریه اجاره ی خود را بپردازید
- **تخریب**
چاره: 7 روز وقت دارید که خرابی را تعمیر کنید یا هزینه ی تعمیر را بپردازید
- **دخالت در تفریحات معقول**
چاره: 7 روز وقت دارید تا رفتار اذیت کننده ی خود را متوقف کنید
- **جمعیت بیش از حد**
چاره: 7 روز وقت دارید که تعداد افراد را کاهش دهید

مهم! در حالت تخلیه بدلیل عقب افتادن اجاره(عدم پرداخت اجاره) شما میتوانید همه ی اجاره ای که بدهکار هستید را بعلاوه ی هر هزینه ی مرتبط دیگر را به صاحب ملک و یا به Landlord and Tenant Board پرداخت کنید و تخلیه را متوقف سازید. همچنین در یک دادگاه بررسی عدم پرداخت اجاره بها شما می توانید موضوعات دیگری را مطرح کنید. اگر قصد انجام این کار را دارید سعی کنید با آمادگی و با دردست داشتن شواهد کافی برای طرح وضعیت خودتان به دادگاه بروید.

صاحب ملک در اولین گام برای تخلیه باید به شما یک اعلان فسخ قرارداد اجاره بدهد. این اعلان باید به شما دلیلی را که خواسته شده تا خانه را تخلیه کنید و تاریخ فسخ قرارداد تان را بگوید. شما بمحض دریافت این اعلان مجبور به تخلیه ی خانه نیستید.

اگر صاحب ملک به شما اطلاعیه ی فسخ قرارداد اجاره را داده و زمان چاره و اصلاح گذشته است، صاحب ملک ممکن است که از Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) تقاضای حکم تخلیه بکند. پس Landlord and Tenant Board (هیئت نظارت بر مالک و مستاجر) برای شما اطلاعیه ای را پست میکند که به شما میگوید که یک دادخواست تخلیه بر علیه شما تنظیم شده است. صاحب ملک نیز باید به شما اطلاعیه ی جلسه ی استماع دادرسی و یک نسخه از تقاضا نامه ی تخلیه را بدهد. اطلاعیه ی جلسه ی استماع دادرسی به شما زمان و محل جلسه ی استماع دادرسی را خواهد گفت.

این بسیار مهم است که در جلسه ی استماع دادرسی خود حاضر شوید! اگر نمیتوانید در جلسه استماع خود حضور بهم رسانید کمک قانونی بگیرید زیرا جلسه ی استماع همچنان ممکن است بدون شما ادامه پیدا کند. شما میتوانید یک دوست و یا وکیل را بفرستید و تقاضای یک تاریخ جدید برای جلسه ی استماع بکنید، اما هیئت میتواند درخواست شما را رد کند.

در جلسه ی استماع دادرسی به شما اختیار میدهند که از سرویس میانجیگری که از طریق Landlord and Tenant Board در اختیار شما قرار داده میشود استفاده کنید. اگر شما و صاحب ملک میانجیگری را انتخاب کنید شما حق خود برای استماع دادرسی را از دست نمیدهید. شما همیشه میتوانید جریان میانجیگری را متوقف و به جای آن داشتن جلسه ی استماع را انتخاب کنید، اگر در جریان میانجیگری به توافقی برسید، جلسه دادرسی نخواهید داشت و شما نمیتوانید به نتیجه ی مورد توافق اعتراض کنید.

اگر هیچ توافقی اتفاق نیفتد جریان پرونده ی شما توسط یک نماینده از Landlord and Tenant Board استماع خواهد شد و این نماینده در مورد پرونده ی شما تصمیم خواهد گرفت. این تصمیم به عنوان یک حکم نوشته خواهد شد و شما یک نسخه از این حکم را از طریق پست دریافت خواهید کرد..

اگر شما یک حکم تخلیه را مبنی بر اینکه باید خانه را ترک کنید از طرف Landlord and Tenant Board دریافت کردید، فقط کلانتر میتواند شما را از ملک بصورت فیزیکی بیرون کند. بعد از اینکه کلانتر حکم را اجرا کرد شما **72 ساعت** وقت دارید که دارایی های خود را پس بگیرید. صاحب خانه باید زمان و مکان معقولی را برای شما ترتیب بدهد تا مایملک خود را بگیرید. پس از آن هر چیزی در آپارتمان باقی بماند جزء مایملک صاحب خانه خواهد شد.

یادداشت مهم:

- شما همچنین میتوانید خلع ید شوید اگر:
 - ✓ شما نامه ی تخلیه را بدهید
 - ✓ شما با تخلیه موافقت کنید
 - ✓ باعث خرابی های بی مورد شوید و با صاحب خانه در یک ساختمان 6 واحدی و یا کمتر زندگی کنید، یا،
 - ✓ یک توافق در جلسه ی میانجیگری، یا حکم LTB وجود دارد که صاحب خانه را مجاز میکند که شما را بدون دادن اطلاعیه از خانه بیرون کند.
- رویه ی آیین دادرسی برای این تخلیهها متفاوت است و شما به منظور نگهداشتن خانه ی خود در این شرایط باید سریع عمل کنید. اگر سوالی دارید با **Tenant Hotline** به شماره ی **416-921-9494** فوراً تماس بگیرید.

مراحل تخلیه

چند مرحله وجود دارد که صاحب ملک باید دنبال کند تا شما را از ملک اخراج کند. پرداخت نشدن اجاره متداولترین دلیل برای تخلیه است. RTA به شما چند بار فرصت میدهد که اجاره ی خود را پرداخت کنید و مدت اجاره ی خود را اذامه دهید. با این حال، همانطور که مراحل تخلیه ادامه می یابد، صاحب ملک باید هزینه هایی را پرداخت کند و این هزینه ها به مبلغی که شما باید برای متوقف کردن تخلیه بپردازید اضافه خواهد شد. اگر شما پول اجاره را دارید اما صاحب خانه از گرفتن آن خودداری میکند شما ممکن است بتوانید که اجاره را به Landlord and Tenant Board بپردازید و تخلیه را متوقف کنید.

مراحل ذیل در مورد همه ی انواع تخلیه توسط مالک صدق میکند. در زیر آیین دادرسی برای یک تخلیه قانونی فهرست شده است. به یاد داشته باشید، در حالت تخلیه به دلیل عقب افتادن اجاره (که به معنای این است که شما اجاره ی خود را نپرداخته اید) قانون شما را مجاز میکند که اجاره ی خود را به Landlord and Tenant Board بپردازید. شما فقط میتوانید این کار را فقط یکبار در طول مدت اجاره ی ملک انجام دهید.

1. اطلاعیه برای خاتمه ی یک مدت اجاره

اطلاعیه برای خاتمه ی اجاره بصورت یک فرم است که صاحب ملک باید کامل کند و قبل از تاریخ خاتمه ی اجاره (روزی که صاحب ملک میخواهد که شما ملک را تخلیه کنید) آن را به شما برساند.

- در اطلاعیه باید دلیل تخلیه و اینکه چرا شامل شما میشود ذکر شده باشد
- در اطلاعیه باید به وضوح تاریخ خاتمه ی اجاره ذکر شده باشد
- مهلت داده شده در اطلاعیه به دلیل تخلیه بستگی دارد. برای مثال، اطلاعیه برای عدم پرداخت اجاره باید **14 روز** قبل از خاتمه ی تاریخ اجاره بدست شما برسد درحالی که اطلاعیه برای تعمیرات اساسی باید **120 روز** قبل از خاتمه ی تاریخ اجاره تحویل شما شود.
- شما مجبور نیستید که به محض گرفتن این اطلاعیه خانه را ترک کنید، اما صاحب خانه میتواند از LTB حکمی را تقاضا کند که پس از دریافت اطلاعیه شما را ملزم به تخلیه ملک کند

2. درخواست نامه ی صاحب ملک

وقتی که اطلاعیه برای خاتمه ی مدت اجاره به شما تحویل شد و همه ی زمان داده شده برای اصلاح و چاره جویی هم به اتمام رسید، صاحب ملک میتواند تقاضانامه ای را پر کرده و در Landlord and Tenant Board تشکیل پرونده دهد. این تقاضانامه از هیئت میخواهد که حکمی را خطاب به کلانتری که فرمان اخراج شما از خانه را میدهد صادر کند. صاحب ملک همچنین میتواند بخواهد که به شما حکم شود که هر پولی که برای اجاره، خرابی ها و یا سایر هزینه ها بدهکار هستید را به صاحب ملک بپردازید. صاحب ملک همچنین خواهد خواست که به شما دستور داده شود که **\$150** هزینه ای را که صاحب خانه برای تشکیل پرونده باید بپردازد را بپردازید.

3. اطلاعیه ی استماع دادرسی

صاحب ملک باید یک نسخه از دادخواست خود و یک نسخه از نامه ی استماع دادرسی که Landlord and Tenant Board به او داده است را به شما بدهد. این مدارک به شما میگوید که:

- کی و کجا جلسه ی استماع دادرسی تشکیل خواهد شد، و
- چرا صاحب ملک دادخواست تنظیم کرده است

همچنین LTB برای شما نامه ای خواهد فرستاد که به شما اطلاع میدهد که شکایتی علیه شما انجام شده است. شما باید از Landlord and Tenant Board نامه ی استماع دادرسی را دریافت کنید.

4. جلسه ی استماع دادرسی یا میانجیگری

- این مهم است که به جلسه ی استماع دادرسی خود بروید! اگر که شما به جلسه ی استماع دادرسی خود نروید، بدون شما در مورد پرونده ی شما تصمیم گرفته خواهد شد و ممکن است شما را از خانه بیرون کنند. حتی اگر شما اجاره بدهکار هستید و یا کار اشتباهی کرده اید، ممکن است قادر باشید تخلیه را متوقف کنید، زمان بیشتری برای پرداخت بدهی تان بگیرید، و یا حداقل میتوانید مطمئن شوید که صاحب خانه در مورد قضیه حقیقت را میگوید. شما باید قبل از جلسه ی استماع دادرسی در نظر بگیرید که آیا باید کمک قانونی بگیرید یا نه. اگر مایل به پیدا کردن کمک قانونی هستید با **Tenant Hotline** با شماره ی **416-921-9494** تماس بگیرید.
- جلسه ی دادرسی در حضور یک نماینده از Landlord and Tenant Board تشکیل میشود.
 - مامور مشاور برای مستاجرین در Landlord and Tenant Board قابل دسترس است- آنها به مراجعین به ترتیب مراجعه خدمات ارائه می دهند و هرکس زودتر مراجعه کند زودتر به کارش رسیدگی میشود، و میتوانند به شما در بدست آوردن آخرین اطلاعات و پیشنهادات کمک کنند.
 - قبل از اینکه جلسه ی استماع دادرسی شما تشکیل شود، به شما این فرصت داده میشود تا با صاحب ملک به توافق رسیده و قضیه را بدون استماع دادرسی خاتمه دهند. LTB کارمندانی بنام میانجی دارد که به شما در به توافق رسیدن کمک میکنند. توافق در جلسه ی میانجیگری میتواند به شما کمک کند تا بدون اضطراب یا بلا تکلیفی در جلسه ی استماع دادرسی از حکم تخلیه اجتناب و یا آن را به تاخیر بیندازید.
 - جلسه میانجیگری برای شما و صاحب خانه هر دو اختیاری است. اگر شما باور ندارید که این جلسه به نتیجه ای که شما مایلید برسد، مجبور به شرکت در آن نیستید. اگر در جلسه ی میانجیگری شرکت کردید و این جلسه به شما کمک نمیکند، میتوانید در هر زمانی این جلسه را متوقف و با جلسه ی استماع دادرسی کارتان را ادامه دهید. بعضی اوقات این جلسه ی میانجیگری میتواند در فهم اینکه چرا صاحب ملک میخواهد شما را از خانه بیرون کند کمک کند و بنا بر این شما در جلسه ی دادرسی بهتر میتوانید موقعیت خودتان را شرح دهید.
 - اگر شما با صاحب خانه در جلسه ی میانجیگری به توافق رسیدید، میانجی این توافق را مکتوب میکند و هر دو طرف از نظر قانونی ملزم به اجرای آن هستند. جلسه ی استماع لغو خواهد شد. اگر توافقی حاصل نشد جلسه ی استماع دادرسی ادامه پیدا خواهد کرد.

5. حکم

- بعد از جلسه ی استماع دادرسی نماینده ی هیئت حکمی را صادر و امضاء خواهد کرد.
- حکم به شما تصمیمی را که نماینده ی هیئت گرفته است و اینکه آیا شما از خانه اخراج خواهید شد را میگوید. اگر نماینده ی هیئت تصمیم گرفت که شما باید از خانه اخراج شوید، حکم باید تاریخ اجرای حکم تخلیه را نشان دهد. اگر نماینده ی هیئت تصمیم بگیرد که شما نباید اخراج شوید دادخواست لغو میشود و مدت اجاره ی شما به نحوی که انگار هرگز دادخواستی برای فسخ قرارداد شما وجود نداشته ادامه می یابد.
 - اگر دادخواست در باره ی عدم پرداخت اجاره بوده است و شما همچنان در زمان استماع دادرسی اجاره را به صاحب ملک بدهکار هستید، حکم به شما مدتی وقت میدهد (معمولاً 11 روز) تا اجاره و هزینه ی تشکیل پرونده را به منظور متوقف کردن حکم تخلیه بپردازید. حتی بعد از این تاریخ هم ممکن است شما فرصت پرداخت بدهی خود و متوقف کردن تخلیه را داشته باشید. اگر شما سوالاتی در مورد اینکه یک حکم چه معنی دارد و

شما چه کارهایی میتوانید بکنید دارید با **Tenant Hotline** به شماره ی **921-9494-416** تماس بگیرید.

- اگر شما به دلیل عدم پرداخت اجاره از خانه خلع ید شده اید، شما ممکن است هنوز اجاره را بدهکار باشید و صاحب ملک میتواند از شما به small claims court شکایت کند.

6. کلانتر

اگر تمام تلاشهای شما بی فایده بود و Landlord and Tenant Board حکم تخلیه صادر کرد، صاحب ملک باید Court Enforcement Office را مطلع کند و مامور کلانتری حکم تخلیه را اجرا خواهد کرد. شما اطلاعیه ی کلانتر را یک هفته قبل از تاریخی که برای تخلیه ی خانه در نظر گرفته شده دریافت خواهید کرد. تمام تلاش خود را بکنید تا قبل از آمدن کلانتر خانه را تخلیه کرده باشید.

- اگر شما از خانه رفته باشید، کلانتر همه ی افراد و حیوانات را از واحد استیجاری خارج کرده و بر عوض کردن قفلها نظارت خواهد کرد. به شما فقط زمان بسیار کوتاهی برای جمع کردن وسایل شخصیتان میدهند.
- بعد از اینکه قفلها عوض شد باید با صاحب ملک قراری بگذارید تا همه ی مبلمان و سایر وسایلتان را ظرف 72 ساعت از واحد استیجاری خارج کنید. بعد از 72 ساعت صاحب ملک میتواند بین نگهداشتن، فروش ویا بیرون ریختن همه ی وسایل شما از واحد استیجاری تصمیم بگیرد و شما نمیتوانید هیچ اقدام قانونی بر علیه او انجام دهید.

خراب کردن، تغییر به کاندومینیوم و بازسازی

در تورنتو یک قانون شهری جدید در جولای 2007 تحت قانون شهرداری تورنتو **بخش 111** تصویب شد که تغییرات در ساختمانهای استیجاری با 6 واحد مسکونی ویا بیشتر را تنظیم میکند. تحت این قانون شهری ، صاحب خانه ها برای تبدیل کاربری ساختمانهای استیجاری، خراب کردن ساختمانهایشان، انجام نوسازی هایی که تعداد ویا نوع واحدهای استیجاری را تغییر میدهد و یا برای جدا کردن ملک استیجاری باید از شهرداری اجازه دریافت کنند.

اگر بعد از خواندن این بخش شما سوال خاصی در باره ی تغییر ، تخریب و یا نوسازی دارید با **Tenant Hotline** به شماره ی **921-9494-416** تماس بگیرید.

برای اطلاعات بیشتر در مورد قانون تخریب و تغییر خانه های اجاره ای شهرداری با کارمندان **City Planning** با شماره ی **392-7863-416** و یا **416-397-4073** تماس بگیرید و یا از وب سایت شهرداری در www.toronto.ca/planning/housing.htm دیدن فرمایید.

تغییر به کاندومینیوم یا استفاده ی غیر مسکونی

قانون جدید شهرداری شامل تغییر دادن ساختمانهای اجاره ای، یا ساختمان هایی با مالکیت مشترک و واحدهای اجاره ای به کاندومینیوم می شود. این قانون شهری همچنین ایجاب میکند که شهرداری تغییرات ساختمانهای استیجاری به مالکیت مشترک و یا سایر استفاده های غیر مسکونی را تنظیم کند. قبل از این که این نوع تغییرات اتفاق بیفتد مالک احتیاج دارد تا دادخواستی را تهیه و از شهرداری مجوز بگیرد.

اگر ساختمان **6 واحد مسکونی ویا بیشتر** دارد یک انجمن محلی تشکیل خواهد شد و مستاجران مطلع و به شرکت در جلسه دعوت میشوند. گزارش هیئت آماده شده و شورای محلی دادخواست را مورد بررسی قرار میدهند. همه ی مستاجرین ذی نفع مجاز به شرکت و صحبت در این جلسه هستند. نمایندگان شهرداری بعد از این جلسه تصمیم نهایی را اتخاذ میکنند.

اگر ساختمان 6 واحد مسکونی و یا بیشتر دارد اما کمتر از 6 واحد اجاره ای هستند، مدیر برنامه ریزی شهری ممکن است مجاز باشد برگه ی دادخواست را بدون نیاز به شورای محلی مورد بررسی قرار دهد.

قانون املاک استیجاری همچنین میگوید که مستاجرینی که در ساختمانهایی زندگی میکنند که در معرض تبدیل به کاندومینیوم قرار دارند دارای حقوق مسلمی هستند:

- اگر تغییر در ساختمانی تایید شد و شما در آن زمان آنجا زندگی می کنید صاحب ملک و یا کس دیگری که واحد شما را خریده است نمی تواند شما را از خانه بیرون کند.
- اگر واحد شما به عنوان یک کاندومینیوم فروخته میشود به شما حق انتخاب داده شده است که قبل از اینکه واحد به دیگران ارائه شود شما آن را بخرید.

قوانین تحت RTA برای تبدیل ساختمانها به استفاده های غیر مسکونی متفاوت هستند. اگر شهرداری تقاضا نامه را قبول کند صاحب ملک میتواند به Landlord and Tenant Board برای بیرون کردن شما از خانه دادخواست ارائه کند. چند چیز مهم برای آگاهی در مورد حکم تخلیه برای تبدیل کاربری ساختمان از مسکونی به غیر مسکونی وجود دارد:

- به شما باید حداقل **120 روز** قبل از تغییر اطلاع داده شود.
- اگر ساختمانی که شما در آن زندگی میکنید **5 واحد و یا بیشتر** دارد صاحب ملک باید به شما 3 ماه اجاره و یا واحد دیگری در محلی دیگر که برای شما مناسب است را پیشنهاد کند(بر اساس موقعیت ممکن است که شرایط شهرداری بهتر از گرامت RTA باشند).

همچنین در ساختمانهای استیجاری که در معرض تغییر به مالکیت مشترک هستند **RTA** بعضی حمایت ها را برای مستاجران پیشنهاد میکند. در بسیاری از موارد نمیتوانند مستاجرین را برای استفاده های شخصی سهام داران و مالکین مشترک از خانه بیرون کنند.

تخریب و بازسازی

قانون شهری جدید شهرداری تورونتو همچنین شامل تخریب ساختمانهای استیجاری یا بازسازی های انجام شده ای میشود که در ساختمانهای استیجاری انجام شده و منجر به تغییر در تعداد و یا نوع اتاق خوابها در یک واحد مسکونی میشوند. صاحب ملک باید اول از شهرداری تقاضا کند.

اگر ساختمانی دارای **6 واحد استیجاری و یا بیشتر** است یک انجمن غیر رسمی مشاوره ی محلی قبل از اینکه کارمندان برنامه ریزی گزارش خود را به نماینده ی انجمن بفرستند مورد نیاز است. به عنوان یک مستاجز شما برای شرکت و صحبت در هر دو جلسه ی مشاوره ی انجمن و جلسه ی نماینده ی انجمن دعوت خواهید شد. نماینده ی شهرداری تصمیم نهایی را برای تایید و یا مردود کردن دادخواست اتخاذ می نماید.

وقتی که **کمتر از 6 واحد** مسکونی اجاره داده شده است و یا **کمتر از 6 واحد** استیجاری تحت تاثیر طرح پیشنهادی قرار میگیرند، مدیر برنامه ریزی شهری ممکن است که دادخواست را بدون مشاوره ی انجمن و یا جلسه ی نمایندگان محلی بررسی کند.

اگر دادخواست تایید شود مشاور شهرداری و یا مدیر برنامه ریزی شهری می تواند منوط به شرایطی موافقت نماید. این شرایط ممکن است شامل درخواست هایی باشد:

- واحدهای اجاره ای جایگزین شوند و در صورتی که ساختمان خراب شود برای نقل و انتقال به مستاجرین کمک شود، یا
- صاحب ملک مستاجرین را از حقوقشان تحت قوانین RTA با خبر سازد

توجه

یک صاحب ملک نمیتواند شما را آزار و اذیت کند یا از لذت‌های معقول شما جلوگیری کند تا شما را از شرکت در مراحل تصویب باز دارد.

اگر شهرداری درخواست را تصویب کند صاحب ملک میتواند برای اخراج شما دادخواستی را به Landlord and Tenant Board بفرستد. RTA قوانین معینی در باره ی این احکام تخلیه جهت تخریب یا بازسازی دارد که شما باید آنها را بدانید:

- به شما باید حداقل **120 روز** قبل از شروع تخریب و یا کاربازسازی اطلاع بدهند (مدت **120 روز** این اطلاعیه ممکن است به وسیله ی شهرداری برای دادخواست‌هایی که نیازمند تصویب تحت قوانین شهرداری هستند تمدید شود).
- اگر ساختمانی که شما در آن ساکن هستید **5 واحد** و یا **بیشتر** دارد صاحب آن باید به شما **3 ماه** اجاره و یا واحد دیگری را که برای شما قابل قبول باشد پیشنهاد کند (مگر اینکه دستور تخریب ساختمان به دلیل دیگری داده شده باشد).
- همچنین اگر ساختمان شما که تعمیر و یا بازسازی میشود **5 واحد** و یا **بیشتر** دارد شما حق دارید که واحد را بعد از بازسازی های انجام شده اشغال کنید و همان مبلغ اجاره ای را که پیش از ترک محل پرداخت میکردید بپردازید.

چگونگی تشکیل پرونده برای یک دادخواست

مستاجرین میتوانند در صورت داشتن مشکل با صاحب ملک دادخواست هایشان را در Landlord and Tenant Board ثبت کنند. مستاجرین میتوانند چندین نوع دادخواست تهیه کنند. اگر شما مایل به تهیه ی دادخواست هستید میتوانید به دفتر هیئت محلی خود بروید و یا میتوانید فرم را از وب سایت Landlord and Tenant Board در www.ltb.gov.on.ca دانلود کنید. در اینجا به فهرستی از متداولترین دادخواستهای مستاجرین اشاره می شود.

دادخواست برای بازپس گرفتن بخشی از پولهای پرداخت شده (T1)

قیمت : \$ 45

این فرم را در صورتی استفاده کنید که صاحب خانه:

- ✓ اجاره بهای غیر قانونی گرفته
- ✓ هزینه ی غیر قانونی جمع آوری کرده
- ✓ پولی را که به شما بر اساس قانون املاک استیجاری بدهکار است را نپرداخته
- ✓ اطلاعات در مورد حکم ممانعت از افزایش اجاره بها (OPRI) که شامل واحد شما میشود را به شما نداده و از شما اجاره ای بالاتر از حدی که OPRI اجازه داده مطالبه کرده است.

دادخواست در مورد حقوق مستاجرین (T2)

قیمت : **مجانی**

این فرم را در صورتی استفاده کنید که صاحب خانه یا کارمند او

- ✓ بصورت غیر قانونی وارد واحد شما شده
- ✓ قفل شما را عوض کرده بدون اینکه کلید جایگزین به شما بدهد
- ✓ بصورت جدی در تفریحات معقول شما مداخله کرده
- ✓ در خدمات حیاتی، خدمات نگهداری و یا وعده های غذایی مداخله و یا از آنها جلو گیری می کند
- ✓ به شما آزار و اذیت میرساند، مداخله میکند، اشکال تراشی میکند، و شما را به زور وادار به کاری میکند و یا شما را تهدید میکند
- شما همچنین میتوانید این فرم را استفاده کنید اگر صاحب خانه :
 - ✓ به شما یک نسخه ی کتبی از قرارداد اجاره برای آسایشگاه را نداد یا قرارداد اجاره شامل اطلاعات مربوط به سرویس های نگهداری و غذا و یا هزینه هایی که شما با آنها موافقت کرده اید نیست
 - ✓ بعد از اینکه کلانتر شما را از خانه بیرون کرد به شما 72 ساعت مهلت برای باز پس گرفتن مایملکتان را نداده و یا صاحب ملک مایملک شما را طی این 72 ساعت فروخته، نگهداشته یا دور انداخته.

دادخواست برای کاهش اجاره (T3)

قیمت : \$45

شما این فرم را در صورتی استفاده می کنید که صاحب خانه:

- ✓ سرویس یا امکانی را کاهش داده و یا آن را متوقف کرده است (مانند برداشتن اتاق شستن لباسها، پارکینگ، و یا اتاق مهمانی و اجتماعات)
- هزینه ها و مالیاتهای شهرداری کاهش یافته و شما فکر میکنید که اجاره ی شما نیز باید پایین تر آورده شود

مالک با توافق نامه برای افزایش اجاره بها بر اساس شاخص سالانه موافقت نکرد (T4)

قیمت: \$45

این فرم را استفاده کنید اگر:

- ✓ شما و صاحب ملک موافقت نامه ایی را برای افزایش اجاره بها بر اساس شاخص سالانه، (فرم N10) امضاء کرده اید و صاحب خانه از انجام همه و یا بخشی از کارهایی که بر اساس توافق نامه باید انجام شود قصور کرد

مالک اطلاعیه ی ختم قرارداد را با صداقت و به درستی نداده است (T5)

قیمت: **مجانی**

این فرم را استفاده کنید اگر:

- ✓ صاحب ملک گفته که او، یک عضو از خانواده ی درجه اول او ویا یک سرایدار می خواسته اند که به واحد شما نقل مکان کنند
 - ✓ صاحب ملک گفته که یک خریدار، یک عضو ذرجه اول از خانواده ی خریدار ویا یک سرایدار برای خریدار می خواسته اند که به واحد اجاره ای شما نقل مکان کنند ویا
 - ✓ صاحب ملک ادعا کرده که واحد اجاره ای شما قرار است تعمیر، بازسازی، تغییر کاربری ویا تخریب شود.
- و واحد استیجاری شما به استفاده ایی که در اعلان ادعا شده است نرسیده است.

دادخواست در مورد نگهداری (T6)

قیمت: \$45

این فرم را استفاده کنید اگر:

- ✓ صاحب ملک در تعمیر و یا نگهداری واحد اجاره ای قصور کرد
- ✓ اگر صاحب خانه در برآورد کردن استانداردهای سلامتی، امنیت، اسکان و یا نگهداری قصور کرد

دادخواست در مورد اینکه آیا قانون اجاره ی املاک مسکونی در مورد شما صدق میکند (A1)

قیمت: \$45

این فرم را استفاده کنید اگر:

- ✓ شما مطمئن نیستید که قانون اجاره ی املاک مسکونی در مورد وضعیت شما صدق میکند

این مهم است که فرم درست را برای انجام دادخواست خود استفاده کنید. همه ی این فرمها در Landlord and Tenant Board در دسترس است. اگر شما مطمئن نیستید که کدام فرم را استفاده کنید، شما میتوانید با **Tenant Hotline** به شماره ی **416-921-9494** تماس بگیرید.

اگر بیش از یک مستاجر یک دادخواست را ارائه میکنند، هزینه برای اولین مستاجر \$45 و برای هر مستاجر که به دادخواست اضافه میشود \$5 است. شما همچنین باید فرم برنامه ی طرفین را برای هر متقاضی اضافی بفرستید، که این فرم، فرمی است که در وب سایت Landlord and Tenant Board قابل دسترسی است. این مهم است که هر کسی که نامش به عنوان عضو اضافی در فهرست آمده، دادخواست را امضاء کند.

وقتی که شما دادخواست خود را در دفتر LTB محلی پرکردید، به شما اعلان جلسه ی استماع داده خواهد شد، در دادخواست، مدت زمان اطلاعیه وجود خواهد داشت که مشخص میکند قبل از جلسه ی استماع چه مدت مهلت دارید تا اطلاعیه را به مدیر ملک بدهید. این مسئولیت شما است که اطلاعیه ی جلسه ی استماع و یک نسخه از دادخواست را تا قبل از پایان مهلت به مدیر ملک بدهید.

بعد از اینکه شما به صاحب ملک اطلاعیه ی جلسه ی استماع و یک نسخه از دادخواست را دادید، شما باید یک گواهی انجام وظیفه (رسید) را در Landlord and Tenant Board در پرونده قرار دهید. گواهی انجام وظیفه به عنوان سندی عمل میکند که نشان میدهد شما به صاحب خانه اطلاعیه ی استماع و یک نسخه از دادخواست را داده اید.

اگر شما مطمئن نیستید که کدام شعبه ی LTB دفتر محلی شما است، بخش مراکز کمک رسانی را در پشت این راهنما ملاحظه کنید.

استماع

اگر یک جلسه ی استماع دادرسی برنامه ریزی شده است، این مهم است که شما در آن جلسه حاضر شوید. برای مثال اگر صاحب خانه درخواست تخلیه ی شما از منزل را بدلیل عدم پرداخت اجاره بها کرده است، شما هنوز حق دارید که به جلسه دادرسی رفته و توضیح دهید که چرا اجاره را نپرداخته اید. این کار ممکن است مانع از بیرون کردن شما از خانه و یا سبب تاخیردر آن شود.

جلسه ی استماع دادرسی در حضور یک عضو از Landlord and Tenant Board ، که مانند یک قاضی است، تشکیل می شود. دانستن این نکته مهم است که Landlord and Tenant Board از شما نمی خواهد که یک نماینده ی قانونی داشته باشید. اگر شما بخواهید میتوانید یک وکیل را استخدام کنید که نماینده ی شما باشد اما هیئت به شما اجازه میدهد که خودتان این مهم را انجام دهید. همچنین ماموران مشاور مستاجرین در Landlord and Tenant Board در محل هستند. آنها به مستاجرین بر اساس اصل هر کس زودتر بیاید زودتر به کارش رسیدگی میشود خدمت رسانی میکنند. آنها میتوانند به مستاجر با آخرین اطلاعات و پیشنهادات کمک کنند اما آنها همیشه نماینده ی مستاجرین نیستند.

جلسه ی استماع میتواند واقعا برای مستاجرین رعب انگیز و ترسناک باشد. یکی از بهترین راههای کنار آمدن با احساس ترس، آماده بودن است.

بعضی از نکات مهم برای آماده بودن

- به یاد داشته باشید که این فرصت برای گفتن مطالب از نقطه نظر خود شما است
- مدارک و شواهد ی را که وضعیت شما را تشریح میکند با خود ببرید (نسخه ی احکام کار، نامه هایی که برای صاحب ملک نوشته شده، عکسها، نسخه های گزارش استانداردهای املاک، رسیدهای اجاره)
- مطمئن شوید که 3 نسخه از همه ی شواهد وجود دارد: یکی برای شما، یکی برای هیئت، و یکی برای صاحب ملک
- مدارک همچنین میتوانند شامل شاهدان عینی نیز باشند. اگر شما شاهی دارید که مایلید همراه خود بیاورید (به عنوان مثال مستاجر دیگر ویا بازرس استاندارد املاک) از بودن آنها در جلسه ی استماع اطمینان حاصل کنید. شما میتوانید از هیئت تقاضای صدور احضاریه برای حضور یک شاهد در جلسه ی دادرسی را بکنید.
- دقیق باشید(به عنوان مثال، در مورد اینکه کجا حادثه اتفاق افتاد، چه موقع مشکل شروع شد و یا مشکل چه چیزی است صحبت کنید)
- مودب باشید (Landlord and Tenant Board مثل یک دادگاه است، بنابراین به یاد داشته باشید که با نماینده ای که جلسه را اداره میکند صحبت کنید)

چگونه یک جلسه ی استماع عمل میکند

به هر یک از طرفین این فرصت داده خواهد شد که مطالب خود را بازگو کنند. اگر دادخواست از طرف شما داده شده است، شما جلسه ی استماع دادرسی را با شرح اینکه چرا دادخواست را ارائه کرده اید شروع می کنید. این زمانی است که شما باید به هیئت و صاحب ملک همه ی مدارک خود را ارائه دهید. همچنین این همان وقتی است که شما باید هر شاهی که دارید را به جلسه بیاورید.

اگر شما مدارکی را ارائه میکنید، مطمئن شوید که:

- ✓ شما خودتان یک نسخه از آن را دارید
- ✓ یک نسخه برای نماینده ی هیئت وجود دارد
- ✓ یک نسخه برای ملک ملک وجود دارد

سپس مالک ملک فرصت دارد که از شما و شاهدان شما سوالاتی بپرسد. این کار استنطاق یا بازجویی نامیده میشود. بعد از بازجویی، شما اجازه دارید که از شاهدان خود هر سوالی را که فکر میکنید به روشن شدن وضعیت کمک میکند بپرسید.

وقتی که شما بازجویی مطالب و نقطه نظرات خود را بپایان رساندید و پس از اینکه شاهدان شما صحبت کردند، مالک ملک میتواند داستان را از نقطه نظر خودش بیان دارد. شما قادر خواهید بود که صاحب خانه و یا شاهدانش را بازجویی کنید.

پس از اینکه صاحب خانه داستان را از نقطه نظر خودش تعریف کرد شما فرصت این را دارید که دفاع آخر را انجام دهید. دفاع آخر شما معمولا بحث شما را جمع بندی می کند و فرصتی است برای شما که به نماینده هیئت بگویید که قانون چه حکمی میکند و شما تقاضای چه کاری را از وی دارید.

بعد از دفاع آخر شما این نوبت مالک است که دفاع آخر خود را بیان کند.

در نهایت، شما مجاز به پاسخ گویی به دفاع آخر صاحب ملک هستید.

در طی دادرسی، نماینده ی هیئت ممکن است از شما و یا مالک سوالاتی در مورد پرونده بپرسد.

حکم

بعد از استماع هر دو طرف و بررسی همه ی مدارک، نماینده ی هیئت حکمی را صادر خواهد کرد. حکم مدرکی است که تصمیم وی را بیان میکند. اگر نماینده ی هیئت حکمی را در جلسه ی استماع صادر نکند، حکم برای شما باپست فرستاده خواهد شد.

تجدید نظر یک حکم

اگر بعد از دریافت حکم از Landlord and Tenant Board شما فکر میکنید که اشتباه جدی اتفاق افتاده است. شما ممکن است که درخواست تجدید نظر کنید. هزینه ی تقاضای تجدید نظر **\$50** است و شما برای درخواست تجدید نظر باید ظرف مدت **30 روز** از صدور حکم اقدام کنید. همچنین اگر یک اشتباه حقوقی وجود دارد شما حق دارید که تقاضای استیناف حکم را به دادگاه مافوق (Superior Court) بکنید. شما احتمالا برای انجام این کار نیاز به کمک حقوقی دارید. اگر در مورد یک حکم سوالاتی دارید لطفا با **Tenant Hotline** به شماره ی **416-921-9494** تماس بگیرید.

میانجیگری

قبل از جلسه ی استماع، این امکان وجود دارد که هیئت، میانجی را منصوب کند که میانجیگری خواهد کرد. میانجیگری راهی است برای رسیدن به یک توافق بین شما و صاحب خانه. شما مجاز هستید که یک نماینده و یا وکیل را به جلسه ی میانجیگری با خود ببرید و هر چیزی که در این جلسه ی میانجیگری گفته میشود محرمانه است. شما و مالک هر دو میتوانید درخواست خاتمه ی میانجیگری را در هر زمانی بدهید. اگر جلسه ی میانجیگری پایان داده شده است، پرونده برای استماع دادرسی فرستاده خواهد شد. اگر شما یا صاحب خانه در طی جلسه ی میانجیگری به توافقی برسید، توافق شما به قوت خود باقی است. به خاطر داشتن این نکته مهم است که میانجیگری همیشه داوطلبانه است- اگر شما احساس راحتی در یک جلسه ی میانجیگری نمی کنید، شما حق دارید که تقاضای استماع را بدهید.

مراکز دریافت کمک

Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA)

FMTA از سال 1974 به مستاجرين کمک کرده است تا برای حقوق خود بجنگند. ما یک سازمان غير انتفاعی هستيم و همه ی خدمات و نشریات ما مجاني هستند. برای دیدن وب سایت و کسب اطلاعات بیشتر در مورد ما به آدرس www.torontotenants.org مراجعه کنید.

خدماتی که ما ارائه میکنيم عبارتند از:

The Tenant Hotline

416-921-9494

این شماره تلفن اختصاصی اطلاعات قانونی و مراجعی را برای مستاجرين در شهر تورنتو از دوشنبه تا جمعه ساعت 8:30 صبح تا 6 بعداز ظهر ارائه میکند.

Outreach and Organizing Team

416-413-9442

Outreach and Organizing Team به مستاجرين کمک میکند تا بر سر افزایش اجاره بیش از میزان حد مجاز مبارزه کنند، به مستاجرين کمک میکند تا انجمن مستاجرين را در ساختمانشان تشکیل داده و مستاجرين را در مورد حقوقشان آگاه می کند.

Community Legal Clinics

انجمن کلینیک های حقوقی توسط Legal Aid Ontario تامین بودجه می شوند و کمک های مجاني را برای مستاجرين کم در آمد ارائه میکنند. هر کلینیک منطقه ای خاص را پوشش میدهد، شما ميتوانيد با Tenant Hotline به شماره ی 416-921-9494 تماس بگیرید و یا اگر به کامپیوتر دسترسی دارید ميتوانيد به وب سایت Legal Aid Ontario در آدرس www.legalaid.on.ca/en/locate بروید و آدرس انجمن محلی خود را پیدا کنید. همچنین Legal Aid Ontario کلینیکها ی تخصصی خاصی را که با بخشهای مشخصی از قانون سروکار دارند تامین بودجه میکند. اطلاعات بیشتر در مورد کلینیک های تخصصی در آدرس اینترنتی www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp قابل دسترسی است.

Tenant Duty Counsel

مشاوره مستاجرين بوسیله ی Legal Aid Ontario تامین بودجه میشود و دفاتری در همه ی مراکز Landlord and Tenant Board در تورنتو دارد. در روز استماع دادرسی ماموران مشاور مستاجرين ميتوانند مشاورههایی به مستاجرين شان بدهند. آنها همیشه بعنوان نماینده ی مستاجرين در جلسه نیستند در عوض ميتوانند به مستاجرين در قبل از جلسه ی دادرسی کمک کنند.

Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA)

Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA) (مرکز تطابق برابری حقوق) سازمانی است که به مستاجرين کمک میکنند تا با تبعیض در بخش مسکن مبارزه کنند. آنها به مستاجران کمک میکنند از حق خود تحت قانون حقوق بشر انتاریو دفاع کنند. برای تماس با CERA ميتوانيد با شماره تلفن 416-944-0087 و یا با 1-800-263-1139 تماس بگیرید. همچنین ميتوانيد به آدرس اینترنتی www.equalityrights.org/cera مراجعه نمایید.

Investigations and Enforcement Unit

Ministry of Municipal Affairs and Housing از بخشى Investigations and Enforcement Unit (وزارت مسکن) است. آنها در بخش مربوط به قوانین املاک استیجاری راه حل و پاسخ به انواع قانون شکنی را بررسی و اجرا میکنند، که این شامل واکنش به مواقعی میشود که اگر یک مستاجر به صورت غیرقانونی توسط مالک از خانه بیرون انداخته شده باشد. شما میتوانید با Investigations and Enforcement Unit با تلفن 1-888-772-9277 تماس بگیرید. یا به آدرس اینترنتی آنها در www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx مراجعه فرمایید.

Landlord and Tenant Board

Landlord and Tenant Board قانون املاک مسکونی را اجرا میکند. برای تماس با Landlord and Tenant Board شما میتوانید با شماره ی 416-645-8080 و یا با 1-888-332-3234 تماس بگیرید. آدرس وب سایت آنها www.ltb.gov.on.ca است. Landlord and Tenant Board 3 شعبه در تورنتو دارد.

Toronto South Regional Office

79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6

Toronto North Regional Office

47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5

Durham Regional Office (for eastern Toronto)

2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

Municipal Licensing and Standards

Municipal Licensing and Standards مسئول کنترل معیارهای املاک در شهر تورنتو است. آنها یک وب سایت را برای استانداردهای آپارتمان ها اداره میکنند که منبع خوبی برای مستاجرینی است که سوالاتی در مورد تعمیر و نگهداری آپارتمانشان دارند. این وب سایت www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm است، Municipal Licensing and Standards همچنین 4 شعبه ی اصلی در شهر تورنتو دارد. برای تماس با دفتر Municipal Licensing and Standards محلی خود میتوانید با شماره های زیر تماس بگیرید.

Scarborough Office **416-396-7071**

Etobicoke/York Office **416-394-2535**

North York Office **416-395-7011**

Toronto & East York Office **416-397-9200**

Housing Connections

Housing Connections نماینده مستاجرینی است که میخواهند برای خانه های متناسب با درآمد درخواست کنند. اگر که شما مایلید از وب سایت آنها دیدن کنید میتوانید به آدرس اینترنتی www.housingconnections.ca مراجعه کنید. برای تماس با آنها شما میتوانید به شماره ی 416-981-6111 تلفن بزنید.

Housing Help Centres

Housing Help Centres میتوانند به افرادی که به دنبال خانه هستند و یا کسانی که در خطر بی خانمان شدن هستند کمک کنند. آنها شعبات متعددی در سرتاسر تورنتو دارند. برای درخواست کمک به نزدیکترین محل به خودتان تلفن بزنید. اگر شما مطمئن نیستید که به کدام دفتر تلفن بزنید، میتوانید با 211 تماس گرفته و از آنها در مورد نزدیکترین Housing Help Centres (مراکز کمک به اسکان) سوال کنید.

COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Near Jane Street and Wilson Avenue)

East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Near Main Street and Danforth Avenue)

Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553

1530 Albion Road, Suite 205 (Near Kipling Street and Albion road)

Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471

185 Fifth Street (Near Islington Avenue and Lakeshore Boulevard West)

Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900

10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Near Don Mills Road and Eglinton Avenue East)

Neighbourhood Information Post (416) 924-3862

269 Gerrard Street East (Near Gerrard Street East and Parliament Street)

Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070

2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Near Kennedy Road and Lawrence Avenue East)

West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841

672 Dupont Street, Suite 315 (Near Dupont Street and Bathurst Street)

Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre (416) 469-5211 x1175

835 Queen Street East (Near Pape Avenue and Queen Street East)

York Housing Help Centre (416) 653-5400

1651 Keele Street (Near Keele Street and Rogers Road)

Rent Bank

Rent Bank وام های بدون بهره را به مستاجرینی میدهد که بدلیل پرداخت نکردن اجاره در خطر از دست دادن سریع مسکن خود هستند. برای اینکه یک مستاجر برای اخذ این وام تایید شود باید شرایط خاصی داشته باشد. برای کسب اطلاعات بیشتر شما میتوانید به وب سایت City of Toronto در آدرس www.toronto.ca/housing/rentbank.htm مراجعه کنید. شما همچنین میتوانید با Rent Bank Central Office با شماره ی 416-924-3862 تماس بگیرید.

City Councillors

برای دانستن اینکه شما در کدام بخش زندگی میکنید و کسب اطلاعات در مورد چگونگی تماس با نماینده ی شهرداری منطقه ی خود، شما میتوانید به وب سایت شهر تورنتو در آدرس <http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp> بروید. همچنین میتوانید با Access Toronto با شماره ی 416-338-0338 تماس گرفته و پرسید که نماینده ی شهرداری منطقه ی شما چه کسی است.

Members of Provincial Parliament

به منظور اینکه صدایمان به عنوان مستاجرین شنیده شود، برای ما مهم است که به نماینده ی رسمی خود از نگرانیها یمان بگوییم. ما همچنین میتوانیم آنها را برای انجمن هایمان دعوت کنیم تا از این طریق آنها ذهنیت بهتری از مسائلی که مستاجرین با آنها روبرو هستند داشته باشند. برای پیدا کردن اطلاعات مربوط به نماینده ی منطقه ی خود در مجلس استانی، شما میتوانید به www.ontla.on.ca/web/home.do بروید و یا با شماره ی 416-326-1234 برای طرح سوالات عمومی تماس بگیرید.

منابعی برای مستاجرین

صفحات بعدی در نوشتن نامه به صاحب خانه و برای نوشتن انواع موافقت نامه به شما کمک میکنند. شما میتوانید این فرمها را مستقیماً تکثیر کنید یا آنها را بعنوان نمونه مورد استفاده قرار دهید.

Repair Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

- 24 hours
- _____ days
- _____ week(s)

Thank you,

Repair Request Follow-Up

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

On this date: _____ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

Assignment Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

Assignment Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am assigning
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: _____
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

Request for Sublet

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

_____ to _____

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

Sublet Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am subletting
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

_____ to
[Month/Day/Year]

to

_____ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

Thank you,

Sublet Agreement

This agreement is made between:

[Tenant(s)]
and

[Subtenant(s)]

The Tenant(s) have signed a Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

Between:

[Tenant(s)]
and

[Landlord]

The Tenant(s) wish to sublet the premises at:

[Address]

****Rent charged to a sub-tenant may not exceed the rent paid by the tenant****

1. The Sub-Tenant(s) shall pay the Tenant(s) the sum of \$ _____ per week/month for the period of _____ to _____
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]
2. The Tenant(s) may direct the Sub-Tenant(s) to pay the aforementioned rent directly to the Landlord or to whomever the Tenant(s) direct.
3. The Sub-Tenant(s) shall abide by all terms and conditions in the Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

The Sub-Tenant(s) are in possession of a copy of said lease.

[Sub-Tenant(s)] _____
[Tenant(s)]

[Date] _____
[Date]

NOTE: This agreement may be considered legally binding and may have legal standing under the *Residential Tenancies Act*

Co-Tenancy Agreement

This agreement between:

[Leaseholder or Head Tenant]

and

[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

[Address]

for the period beginning _____ and ending _____.
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that _____ will pay _____ the
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]
amount of \$ _____ per month on the _____ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

will be paid in the following manner:

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give _____ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

[Leaseholder or Head Tenant Signature]

[Roommate Signature]

[Date]

[Date]

NOTE: This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

Letter About Interest

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is _____%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$_____ from my rent cheque dated _____.
[Month/Day/Year]

Thank you,

Notice of Termination

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be _____. I will move out on or before this date.
[Month/Day/Year]

Thank you,



Federation of Metro Tenants' Associations

27 Carlton Street, Suite 500
Toronto, Ontario M5B 1L2
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177
www.torontotenants.org